**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

**а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,**

**касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в марте 2024 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:**  **Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Правительство Российской Федерации  26.03.2024  принят в первом чтении | Проект федерального закона  «О внесении изменений в статьи II10  и 3915 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 181 Федерального закона «О геодезии, картографии  и пространственных данных  и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» | Закон разработан в целях создания и внедрения цифрового отечественного программного обеспечения с применением геоинформационных технологий, интегрированного с муниципальными и региональными информационными системами, обеспечивается создание единой цифровой платформы пространственных данных на территории всех субъектов Российской Федерации, а также создание единой электронной картографической основы, в том числе крупных масштабов, в целях наполнения государственной информационной системы ведения единой электронной картографической основы.  Данная задача реализуется посредством создания федеральной государственной информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (далее - ФГИС ЕЦП НСПД).  Основные задачи ФГИС ЕЦП НСПД является предоставление новых возможностей для граждан и бизнеса для поиска  и предоставления земельных участков, находящихся  в государственной или муниципальной собственности, получения интересующей их информации о других земельных участках и объектах недвижимости, получения государственных и муниципальных услуг, в том числе  в составе строительного цикла, а также создание публичного портала национальной системы пространственных данных, который предоставит возможность получения полной и точной информации о земле и объектах недвижимого имущества  в едином цифровом пространстве.  При этом оказание государственных и муниципальных услуг  в сфере земельных отношений заявителям будет осуществляться посредством взаимодействия с Единым порталом государственных и муниципальных услуг.  Ввод системы в эксплуатацию осуществлен в 2023 году.  При этом ввод ФГИС ЕЦП НСПД в эксплуатацию в части развития ее функционала (в том числе по созданию электронных сервисов) запланирован на конец 2024 года.  В связи с этим законопроектом предусматривается срок вступления в силу - 1 января 2025 г. |
| 2. | Государственная дума | Федеральный закон  от 19.12.2023 № 608-ФЗ  «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации  и Федеральный закон  «О государственной регистрации недвижимости» | Уточняется процедура перевода жилого помещения в нежилое (нежилого в жилое) в многоквартирном доме (01.04.2024).  Установлено, что перепланировка помещения  в многоквартирном доме представляет собой изменение границ, площади такого помещения, образование новых помещений, изменение его внутренней планировки. В результате перепланировки помещения также могут быть изменены границы, площадь смежных помещений. Перепланировка влечет за собой необходимость внесения изменений в отдельные сведения ЕГРН или государственного кадастрового учета образованных помещений и государственной регистрации права на них.  В случае, если для использования помещения в качестве жилого или нежилого не требуется проведение его переустройства, перепланировки, иных работ, документ, подтверждающий принятие решения о переводе помещения, является основанием для внесения изменений в сведения ЕГРН. В этом случае указанный перевод помещения считается оконченным со дня внесения соответствующих изменений в сведения ЕГРН  о назначении такого помещения.  По окончании переустройства, перепланировки, иных работ заявитель направляет уведомление о завершении указанных работ в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через МФЦ в соответствии с заключенным соглашением  о взаимодействии. В случае перепланировки помещения  к такому уведомлению прилагается технический план помещения, в отношении которого осуществлена перепланировка. В случае образования в результате перепланировки новых помещений в уведомлении о завершении перепланировки указываются сведения об уплате госпошлины за госрегистрацию прав на недвижимое имущество.  Акт приемочной комиссии утверждается в срок,  не превышающий 30 дней со дня получения органом, осуществляющим перевод помещений, указанного уведомления. Перевод помещения, для которого требовалось проведение переустройства, иных работ, считается оконченным со дня внесения изменений в сведения ЕГРН о назначении помещения. Перевод помещения, для которого требовалась перепланировка, считается оконченным со дня внесения изменений в сведения ЕГРН о границах или площади  и назначении такого помещения или государственного кадастрового учета образованных помещений  и государственной регистрации права на образованные помещения.  Органы местного самоуправления, осуществляющие перевод или согласование переустройства или перепланировки помещения, в срок не позднее 5 рабочих дней с даты утверждения (подписания) акта приемочной комиссии обязаны направить в электронной форме в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете или государственном кадастровом учете и государственной регистрации права заявителя на перепланированное помещение (перепланированные помещения).  Указанные положения применяются в отношении переустройства, перепланировки помещения или иных необходимых работ для использования помещения в качестве жилого помещения или нежилого помещения, которые завершены после 01.04.2024 и проводились в соответствии  с решением о переводе либо решением о согласовании перепланировки помещения (помещений), принятыми ранее. Как и прежде, самовольная перепланировка помещения  в многоквартирном доме влечет за собой штраф до 2500 руб.  ([ст. 7.21 КоАП](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/6f607b7ca2a25138b70e7c9d0c9882950fd7e61a/)), а также обязанность привести помещение в прежнее состояние. |
| 3. |  | Письмо Росреестра от 21.03.2024 № 07-2474-МС/24  «О предоставлении ППК «Роскадастр» сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» | В связи с тем, что в Рореестр поступают адресованные в суды многочисленные ходатайства финансовых и конкурсных управляющих об истребовании от центрального аппарата Росреестра сведений из ЕГРН в целях соблюдения законодательства, регламентирующего полномочия  ППК «Роскадастр» по предоставлению сведений из ЕГРН, необходимо информировать членов саморегулируемой организации арбитражных управляющих о необходимости указания в таких ходатайствах непосредственно  ППК «Роскадастр». |
| 4. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 05.03.2024 № 14-01544/24  «О регистрации договоров аренды разных частей одного объекта недвижимости» | Сообщается, что действующим законодательством, в частности Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ  «О государственной регистрации недвижимости», предусмотрена возможность государственной регистрации договоров аренды разных частей одного объекта недвижимости. |
| 5. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 12.03.2024 № 19-0607/24  «О направлении информации» | Росреестр обращает внимание, что при предоставлении арбитражным управляющим на основании судебного акта сведений из ЕГРН в виде копии документа ППК «Роскадастр» обязана представить копию документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в ЕГРН,  по соответствующему запросу о предоставлении сведений ЕГРН, направленному арбитражным управляющим,  с приложенным к нему решением (определением) суда,  в резолютивной части которого прямо указано на обязанность ППК «Роскадастр» предоставить арбитражному управляющему сведения из ЕГРН в виде копии такого документа. |
| 6. | Верховный суд Российской Федерации | Определение Судебной коллегии  по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации  от 22.02.2024 № 305-ЭС23-21329  по делу № А40-67757/2022 | Верховный суд Российской Федерации указал, что, если суд признал право на самострой, разрешение на ввод  в эксплуатацию не нужно.  Суд признал право собственности компании на здание, площадь которого ранее самовольно увеличило другое лицо. Решение вступило в силу. Затем компанию оштрафовали  за использование объекта без разрешения на ввод  в эксплуатацию и обязали устранить нарушение.  ВС РФ напомнил позицию, отраженную в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке» после того, как судебный акт  о признании права собственности на самовольную постройку вступил в силу, владелец объекта вправе его использовать. При этом получать разрешение на ввод в эксплуатацию не нужно,  в связи с чем, штраф и предписание незаконны. |