

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,
касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в сентябре 2022 года**

| № | Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу | Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма | Содержание |
|----|---|--|---|
| 1. | Государственная дума 01.09.2022 | Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» | <p>В часть первую Гражданского кодекса включили гл. 6.1 «Недвижимые вещи» и гл. 17.1 «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места»:</p> <ul style="list-style-type: none"> – вводятся официальные определения понятиям «земельный участок», «здание», «сооружение», «помещение»; – закреплено право на долю в общем имуществе МКД за собственниками всех помещений (т. е. как жилых, так и нежилых) и машино-мест, расположенных в нем; – собственник здания или сооружения, расположенного на чужом земельном участке, имеет право пользоваться данной территорией в том объеме, который необходим ему для доступа к своей недвижимости. Установлено, что после случайной гибели такого здания или сооружения за таким собственником сохраняется указанное право пользования участком в течение 5 лет если за это время он не приступит к восстановлению недвижимости, право на участок прекращается; – как жилое, так и нежилое помещение в МКД могут изъять у его собственника по решению суда, если будет установлено, что он содержит свою недвижимость бесхозяйственно, нарушает права соседей, использует свое помещение не по назначению (раньше это касалось только правообладателей квартир). |
| 2. | Государственная дума 01.09.2022 | Федеральный закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и | Предусмотрено, что размер площади жилого помещения, приходящейся на долю каждого из собственников и определяемой пропорционально размеру доли каждого из собственников, не может быть менее шести квадратных |

| | | | |
|----|-------------------------|---|---|
| | | отдельные законодательные акты Российской Федерации» | <p>метров. Сделки, совершенные в нарушение указанных правил, являются ничтожными.</p> <p>Указанные положения не распространяются на случаи возникновения права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования, а также на случаи приватизации жилых помещений.</p> <p>Кроме этого, документом внесены изменения в СК РФ, согласно которым суд вправе изменить соотношение долей в общем имуществе супругов также в случае, если один из них совершал недобросовестные действия, которые привели к уменьшению общего имущества супругов, в том числе совершал без согласия другого супруга сделки по отчуждению общего имущества, к которым судом не были применены последствия их недействительности по требованию другого супруга.</p> <p>Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2022 года. Внесенные в СК РФ и ЖК РФ поправки применяются к отношениям, возникшим после дня вступления в силу настоящего закона.</p> |
| 3. | Росреестр 08.10.2022 | <p>Приказ Росреестра от 27.07.2022 № П/0295 «О внесении изменений в некоторые приказы Росреестра по вопросу направления уведомлений, предусмотренных Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Зарегистрирован в Минюсте России 26.09.2022 № 70232)</p> | <p>Изменения направлены на приведение положений приказов Росреестра от 26.11.2021 № П/0546, № П/0547, № П/0548, № П/0549, № П/0550 в соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ в части исключения полномочий органа регистрации прав по направлению уведомлений в форме документов на бумажном носителе почтовым отправлением по адресу, указанному в заявлении, если заявление и прилагаемые к нему документы были представлены в форме бумажных документов посредством почтового отправления.</p> |
| 4. | Росреестр | <p>Письмо Росреестра от 02.09.2022 № 14-7576-ТГ/22 «Об осуществлении регистрационных действий на основании заявлений, подписанных усиленной</p> | <p>Наличие в ЕГРН внесенных в соответствии с частью 1 статьи 36 Закона № 218-ФЗ записей о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) согласно</p> |

| | | | |
|----|-----------|---|--|
| | | <p>квалифицированной электронной подписью»</p> | <p>положениям статьи 25 Закона № 218-ФЗ является основанием для возврата поданных на государственную регистрацию прав заявлений и документов в случае, если такие заявления и документы были поданы не собственником (его законным представителем) (за исключением установленных законом случаев).</p> <p>Заявление, поданное на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права или обременения объекта недвижимости и подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) собственника объекта недвижимости, чье право прекращается, ограничивается, обременяется (УКЭП его законного представителя), тождественно заявлению, поданному в форме бумажного документа и подписанному собственноручно таким собственником (его законным представителем), и не может квалифицироваться как поданное иным лицом (не собственником, его законным представителем).</p> <p>Таким образом, в указанном случае отсутствуют основания для возврата представленных на государственную регистрацию прав заявлений и документов без рассмотрения.</p> |
| 5. | Росреестр | <p>Письмо Росреестра от 02.09.2022 № 06-01148/22@ «О порядке выдачи электронной закладной взамен документарной»</p> | <p>Форма заявления об аннулировании документарной закладной в связи с выдачей взамен ее электронной закладной в настоящий момент не утверждена. В этой связи документарная закладная представляется в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в записи реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН с указанием причин аннулирования, а именно, в связи с выдачей взамен ее электронной закладной.</p> <p>Заявление об аннулировании документарной закладной надлежит принимать прежде заявления о выдаче электронной закладной. В случае, если документарная закладная ранее не была получена залогодержателем и с момента государственной регистрации ипотеки хранится в архиве органа регистрации прав, возможно представление заявления</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | <p>о внесении изменений в записи реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН без приложения документальной закладной, но с указанием в заявлении на то, что документальная закладная хранится в органе регистрации прав.</p> <p>Государственная пошлина за внесение изменений в запись об ограничении прав в связи с аннулированием документальной закладной и выдачей взамен ее электронной закладной не уплачивается.</p> |
|--|--|--|---|