

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,  
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,  
касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в марте 2023 года**

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Правительство Российской Федерации	Проект Федерального закона № 317134-8 «Об особенностях оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости»	<p>Законопроект разработан в целях установления особенностей государственного кадастрового учета, кадастровых работ, государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимого имущества, сведения о которых составляют государственную тайну (далее - режимные объекты).</p> <p>Законопроектом, в частности, предусматривается, что в отношении режимных объектов государственной регистрации подлежит только право собственности РФ (иного публично-правового образования) на такой объект недвижимости. Договор аренды такого объекта недвижимости считается заключенным для сторон договора и третьих лиц с момента его подписания сторонами.</p> <p>Кроме этого, Правительство наделяется полномочиями по утверждению перечня видов (типов) режимных объектов, в отношении которых не осуществляется государственный кадастровый учет, право собственности РФ (иного публично-правового образования) на которые, другие вещные права, ограничения этих прав не подлежат государственной регистрации и сведения о которых составляют государственную тайну. Право собственности РФ (иного публично-правового образования) на такие объекты недвижимости считается возникшим в силу федерального закона.</p> <p>Принятие законопроекта будет способствовать обеспечению не только безопасности РФ в сфере защиты государственной тайны и защиты информации о соответствующих объектах недвижимого имущества, но и полноты публичного реестра недвижимости и налогообложения таких объектов в установленном Налоговым кодексом РФ порядке.</p>

2.	<p>Правительство Российской Федерации</p>	<p>Проект Федерального закона № 317135-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»</p>	<p>Изменениями, вносимыми законопроектом в Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», предусматривается, что в отношении режимных объектов государственной регистрации подлежит только право собственности РФ (иного публично-правового образования) на такой объект недвижимости.</p> <p>Закрепляется, что в случаях, предусмотренных федеральным законом, сведения о находящихся в государственной собственности зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, объектах незавершенного строительства, единых недвижимых комплексах, предприятиях как имущественных комплексах, составляющие государственную тайну, не вносятся в ЕГРН и право собственности РФ (иного публично-правового образования), другие вещные права, ограничения этих прав не подлежат государственной регистрации.</p> <p>Кроме этого, документом в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вносятся изменения, предусматривающие, в частности, полномочия Правительства по установлению особенностей подготовки документов для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на режимные объекты и особенностей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты.</p>
3.	<p>Государственная Дума</p> <p>18.03.2023</p> <p>15.09.2023</p>	<p>Федеральный закон от 18.03.2023 № 66-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и статью 62.2 Федерального закона «Об охране окружающей среды»</p>	<p>Уточняются основания для подачи нотариусом документов в электронной форме в Росреестр при отсутствии в ЕГРН записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.</p> <p>Отсутствие в ЕГРН записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, не препятствует регистрации прав на основании заявления и прилагаемых к нему электронных документов (электронных образов документов), представленных нотариусом в случаях, предусмотренных пунктом 4.5 части 1, пунктом 5 части 3 статьи 15 Закона</p>

			№218-ФЗ, при условии совершения сделки при личном участии правообладателя (его законного представителя) либо в случае совершения сделки представителем на основании нотариально удостоверенной доверенности, при условии отсутствия в ЕГРН отметки о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без личного участия правообладателя (его законного представителя). Данные положения вступили в силу с 18.03.2023 Законом также урегулирован порядок внесения в ЕГРН сведений о лесопарковых зеленых поясах, которые вступят в силу с 15.09.2023.
4.	Росреестр	Приказ Росреестра от 14.02.2023 № П/0036 «Об установлении порядка согласования и утверждения землеустроительной документации, порядка создания и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также порядка их использования» (зарегистрирован в Минюсте России 21.03.2023 № 72656)	Направление на согласование землеустроительной документации осуществляется ее заказчиками и разработчиками в целях соблюдения прав неограниченного круга лиц и обеспечения соответствия землеустроительной документации исходным данным, использованным при ее подготовке, и требованиям проведения землеустройства. Установлен, в числе прочего, перечень необходимых документов, порядок их рассмотрения и принятия решения. Также утверждены правила включения землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Настоящий приказ вступает в силу с даты признания утратившим силу Постановления Правительства РФ от 11.07.2022 № 514, которым регулируются аналогичные правоотношения.
5.	Росреестр	Письмо Росреестра от 09.03.2023 № 14-1854-АБ/23 «По вопросу государственной регистрации прав на основании заключенного на публичных торгах в рамках процедуры банкротства гражданина договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения»	Росреестром рассмотрен вопрос о государственной регистрации прав на основании заключенного на публичных торгах в рамках процедуры банкротства гражданина договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения. В силу положений пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе отчуждать земельную долю

			<p>в собственность другого участника долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства, использующего земельный участок, находящийся в долевой собственности. В иных случаях участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению только после выделения земельного участка в счет земельной доли. Следовательно, отчуждение доли в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения на публичных торгах без выделения земельного участка в счет земельной доли третьему лицу, не указанному в абзаце втором пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», не допускается; государственная регистрация прав на основании соответствующего договора не согласуется с действующим законодательством.</p>
6.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 22.03.2023 № 18-2332-ТГ/23 «О направлении информации» (вместе с «Проблемными вопросами, возникающими при внесении сведений о местоположении границ территориальных зон, муниципальных образований и населенных пунктов в Единый государственный реестр недвижимости»)</p>	<p>Росреестром даны ответы на вопросы, в том числе даны пояснения, по исключению из ЕГРН сведений о границах территориальной зоны. Частью 1 статьи 32 Закона о регистрации, Правилами 1532 предусмотрено, что уполномоченный орган направляет в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в случае принятия решения об утверждении правил землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) либо о внесении изменений в ПЗЗ, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон (далее - ТЗ). Направление в орган регистрации прав «полного пакета» в случае прекращения существования территориальной зоны (без установления на этой территории иной территориальной зоны) указанными нормативными правовыми актами не предусмотрено.</p>

			<p>При этом подпунктом 15 пункта 90 Порядка ведения ЕГРН установлено, что в ЕГРН вносятся в том числе записи об исключении из ЕГРН сведений о ТЗ.</p> <p>В связи с чем неактуальные сведения о ТЗ подлежат исключению из ЕГРН. При этом принятие отдельного решения уполномоченным органом о прекращении существования ТЗ не требуется.</p> <p>В соответствии с пунктом 33 Правил 1532 при информационном взаимодействии документы предоставляются в виде электронных документов в формате XML.</p> <p>В случаях, если в ЕГРН содержатся сведения о границах ТЗ, установленных ПЗЗ, при этом с учетом внесенных изменений в ПЗЗ ТЗ прекращают свое существование в связи с созданием на их месте новых ТЗ, необходима подготовка XML-документов.</p> <p>При этом документы для внесения в ЕГРН сведений о ТЗ и для исключения сведений о ТЗ должны быть представлены одновременно.</p> <p>Также указано, что ППК «Роскадастр» в рамках исполнения пункта 9 Плана мероприятий («дорожной карты») по исполнению поручений Президента Российской Федерации по вопросам реализации государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных» от 11.08.2022 № Пр-1424, утвержденного приказом Росреестра от 19.09.2022 № П/0348, в адрес высших исполнительных органов власти субъектов Российской Федерации направлены «чек-листы» по подготовке электронных документов, содержащих описание местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон.</p> <p>При формировании XML-документов рекомендуется проверять их на соответствие направленным ППК №Роскадастр» чек-листам.</p> <p>Кроме того, возможно осуществление ППК «Роскадастр» проведения проверок сформированных XML-документов на коммерческой основе в рамках приносящей доход деятельности.</p>
--	--	--	--

7.	Росреестр	Письмо Росреестра от 28.03.2023 № 10-01944/23 «О предоставлении сведений ограниченного доступа, содержащихся в ЕГРН»	<p>28.02.2023 в Личном кабинете официального сайта Росреестра (далее - сайт Росреестра) и на сайте ППК «Роскадастр» для пользователей - физических лиц выведен из эксплуатации функционал предоставления сведений из ЕГРН с обеспечением перенаправления пользователей на Единый портал государственных и муниципальных услуг (далее - ЕПГУ).</p> <p>Сайт ЕПГУ не обеспечивает направление запросов арбитражным управляющим и другими категориям заявителей - физическим лицам, которые получали сведения, в том числе, ограниченного доступа через сайт Росреестра с подтверждением полномочий и подписанием запросов усиленной квалифицированной электронной подписью.</p> <p>Реализация на ЕПГУ возможности получения сведений ограниченного доступа из ЕГРН указанными категориям заявителей в стадии разработки.</p> <p>С 01.03.2023 (после закрытия блока услуг по предоставлению сведений из ЕГРН на сайте Росреестра и до реализации доработки на ЕПГУ) сведения ограниченного доступа, содержащиеся в ЕГРН, могут быть предоставлены указанным категориям заявителей в виде бумажного документа при личном обращении в МФЦ с приложением документа, подтверждающего полномочия заявителя (доверенности, а также копия вступившего в законную силу определения арбитражного суда об утверждении арбитражного управляющего, конкурсного управляющего).</p>
----	-----------	--	---