

**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 110 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»	<p>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.</p> <p>Данная задача реализуется посредством создания федеральной государственной информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (далее - ФГИС ЕЦП НСПД).</p> <p>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.</p> <p>При этом оказание государственных и муниципальных услуг в сфере земельных отношений заявителям будет</p>

			<p>осуществляться посредством взаимодействия с Единым порталом государственных и муниципальных услуг.</p> <p>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.</p>
2.	Государственная дума	<p>Федеральный закон от 19.12.2023 № 608-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»</p>	<p>Уточняется процедура перевода жилого помещения в нежилое (нежилого в жилое) в многоквартирном доме (01.04.2024).</p> <p>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.</p> <p>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 окончанным со дня внесения соответствующих изменений в сведения ЕГРН о назначении такого помещения.</p> <p>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</p>

			<p>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.</p> <p>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 окончанным со дня внесения изменений в сведения ЕГРН о назначении помещения. Перевод помещения, для которого требовалась перепланировка, считается окончанным 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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
--	--	--	---

			(ст. 7.21 КоАП), 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 Росреестр 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

			<p>за использование объекта без разрешения на ввод в эксплуатацию и обязали устранить нарушение.</p> <p>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.</p>
--	--	--	--