

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,
касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в июне 2024 года**

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Депутаты Государственной Думы 30.05.2024	Законопроект № 633966-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части регулирования отдельных вопросов в сфере земельного законодательства)	<p>Проект Федерального закона «О внесении изменения в статью 21 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» направлен на совершенствование требований действующего законодательства в части использования кредитными организациями электронной подписи при взаимодействии с органами государственной регистрации прав на объекты недвижимости.</p> <p>В целях приведения в соответствие положений действующего законодательства и упрощения порядка оформления кредитными организациями электронных документов, законопроектом предлагается внесение изменения в часть 12 статьи 21 ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому в усиленной квалифицированной подписи, используемой кредитной организацией, для заверения электронных образов документов (необходимых для осуществления государственной регистрации прав) указывается наименование кредитной организации, от которой исходит электронный документ (без упоминания должностного лица).</p> <p>Принятие законопроекта позволит сократить кредитным организациям расходы, связанные с оформлением электронных документов, а также обеспечит сокращение сроков государственной регистрации прав на объекты недвижимости, впоследствии своевременному получению услуг гражданами</p>

			и организациями по регистрации прав на объекты недвижимости.
2.	Правительство Российской Федерации 29.06.2024	Постановление Правительства РФ от 21.06.2024 № 839 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»	Уточнен порядок опубликования проекта решения о комплексном развитии территории. Опубликование проекта решения осуществляется посредством его размещения на официальных сайтах высшего исполнительного органа субъекта РФ и органа местного самоуправления, в границах которых расположена территория, подлежащая комплексному развитию в соответствии с проектом решения, а со дня ввода в эксплуатацию системы «Стройкомплекс.РФ» - и (или) на официальном сайте указанной системы. Реализованы положения Федерального закона от 25.12.2023 № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
3.	Росреестр	Письмо Росреестра от 14.06.2024 № 18-5509-ТГ/24 «О направлении информации»	С 01.03.2024 до 01.07.2024 установлен переходный период по возможности приема документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН, подготавливаемых в соответствии с XML-схемами, утвержденными как приказом Росреестра от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде», так и Приказом Росреестра от 25.12.2023 № П/0554 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, используемых для формирования документов, карты (плана) объекта землеустройства в формате XML, направляемых в форме электронных документов в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в части сведений о границах,

			<p>зонах, территориях, для внесения в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости»</p> <p>При этом в соответствии с Приказом Росреестра от 25.12.2023 № П/0554 с 01.07.2024 актуальной XML-схемой является interact_entry_boundaries_v02, в связи с чем необходимо направлять соответствующие документы в орган регистрации прав, подготовленных с использованием данной XML-схемы.</p>
4.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 22.06.2024 № 14-5286-ТГ/24 «По вопросу о последствиях непредставления для государственной регистрации прав предусмотренного п. 4 ст. 292 ГК РФ согласия органа опеки и попечительства»</p>	<p>Росреестр разъяснил последствия совершения сделок по отчуждению жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника такого объекта, без согласия органа опеки и попечительства, предусмотренного статьей 292 ГК РФ. Согласно пункту 4 указанной статьи отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.</p> <p>Из системного толкования закона и правоприменительной практики следует, что последствием непредоставления указанного согласия является оспоримость сделки и возможность признания ее недействительной в соответствии со статьей 173.1 ГК РФ.</p> <p>В то же время в письме отмечено, что основания для признания сделки, совершенной без согласия органа опеки и попечительства, ничтожной в соответствии с пунктом 2 статьи 168 ГК РФ отсутствуют.</p>
5.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 17.05.2024 № 14-4493-ТГ/24 «О внесении в ЕГРН сведений о втором участнике общей совместной</p>	<p>Росреестром разъяснен порядок внесения в ЕГРН сведений о втором участнике общей совместной собственности на недвижимость, приобретенную супругами во время брака,</p>

		<p>собственности на объект недвижимости, приобретенный супругами во время брака, на который зарегистрированы право собственности титульного собственника и ипотека»</p>	<p>на которую зарегистрированы право собственности титульного собственника и ипотека.</p> <p>Сообщается, в частности, что, если на объект недвижимости, приобретенный супругами во время брака, зарегистрированы право собственности титульного собственника, а также ипотека, поскольку такой объект является совместной собственностью супругов, и, следовательно, в этом случае оба супруга являются его собственниками, согласие залогодержателя для внесения в ЕГРН сведений о втором участнике общей совместной собственности на этот объект (другом супруге) не требуется.</p>
6.	<p>Конституционный Суд Российской Федерации</p> <p>13.06.2024</p>	<p>Постановление Конституционного Суда РФ от 11.06.2024 N 29-П</p> <p>«По делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 6 и пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина И.А. Ермака»</p>	<p>Конституционный Суд РФ обязал федерального законодателя устранить неопределенность в вопросе о предоставлении в собственность или в аренду земельного участка, на котором расположены подземные гаражи, их собственникам (13.06.2024)</p> <p>Пункт 3 статьи 6 и пункт 1 статьи 39.20 ЗК РФ признаны не соответствующими Конституции РФ в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования и в их судебном истолковании они создают неопределенность в вопросе о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду лицам, являющимся собственниками частично или полностью подземных гаражей (гаражных комплексов), которые расположены в границах таких участков, отвечают признакам объекта недвижимого имущества и зарегистрированы в установленном порядке.</p> <p>Впредь до внесения в правовое регулирование соответствующих изменений собственники могут требовать заключения договора аренды на земельный участок, если основным или условно разрешенным, а также вспомогательным видом разрешенного его использования является хранение автотранспорта. При этом вопрос о предоставлении земельных участков в аренду лицам, являющимся собственниками частично или полностью подземных гаражей (гаражных комплексов), должен решаться с учетом разумной дифференциации, с опорой на баланс интересов частных собственников и публичных интересов,</p>

			принимая во внимание возможность использования расположенного над гаражами пространства. Если же основание для предоставления земельного участка в аренду собственнику частично или полностью подземного гаража (гаражного комплекса) отсутствует, то до внесения в правовое регулирование изменений предоставление участка иным лицам не допускается.
--	--	--	--