

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

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Государственная дума 01.03.2025	Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	Законом внесены изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации, в частности: - предусмотрено приостановление государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета в случае отсутствия в ЕГРН сведений о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом сделки, на основании которой осуществляется государственная регистрация прав, ограничений прав, обременений земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка; - введена обязанность юридических лиц представлять заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к ним документы только в электронном виде, за исключением случаев, если стороной сделки, подлежащей государственной регистрации, или сделки, на основании которой подлежит государственной регистрации право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, является физическое лицо (кроме договоров участия в долевом строительстве, которые предоставляются только в форме электронных документов); Юридические лица вправе подать указанные заявления и (или) документы в форме документов на бумажном носителе при наличии временной технической невозможности подачи указанных заявлений и (или) документов в форме электронных документов. Информация о наличии временной технической невозможности подачи указанных заявлений и (или) документов в форме электронных документов незамедлительно с момента ее обнаружения размещается органом регистрации прав на официальном сайте с указанием времени возобновления

			<p>технической возможности подачи заявлений и (или) документов в форме электронных документов.</p> <p>- установлено, что заявления о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прилагаемые к ним документы направляются в орган регистрации прав только в форме электронных документов и (или) электронных образов документов; в том числе на застройщика возложена обязанность не позднее 6 (шести) месяцев с даты осуществления государственного кадастрового учета МКД и (или) иного объекта недвижимости заявления о государственной регистрации права собственности на входящие в состав данных МКД и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства помещения и машино-места, создание которых осуществлялось без привлечения средств участников долевого строительства и иных лиц.</p> <p>- осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве в том числе в отношении гаража и хозяйственных построек (при строительстве или реконструкции гаражей и хозяйственных построек на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, а также строительства или реконструкции гаражей на земельных участках, предназначенных для строительства гаражей для собственных нужд).</p>
2.	Государственная дума 31.12.2024	<p>Федеральный закон от 26.12.2024 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившей силу части 2 статьи 5 Федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные</p>	<p>Законом внесены изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации, уточняющие порядок установления, изменения и прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий, в частности:</p> <p>- определен срок, в течение которого в связи со строительством, реконструкцией объекта должна быть установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории (далее - ЗОУИТ);</p> <p>- исключаются требования о необходимости установления придорожных полос в отношении дорог четвертой и пятой категорий;</p>

		законодательные акты Российской Федерации»	<p>- уточнен порядок использования земельных участков, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, использования объектов капитального строительства в границах зоны охраны объектов культурного наследия;</p> <p>- уточнены особенности внесения в ЕГРН сведений о местоположении границ минимальных расстояний до магистральных или технологических трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов).</p> <p>Определено, что зоны наблюдения, зоны безопасности с особым правовым режимом, охранные зоны объектов инфраструктуры метрополитена, установленные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, прекращают свое существование после дня его вступления в силу.</p> <p>Если ЗОУИТ, установленные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, не соответствуют целям установления и видам таких зон, предусмотренным Земельным кодексом Российской Федерации, либо если отсутствуют объекты, в отношении которых были установлены такие зоны, то такие зоны со дня вступления в силу настоящего Федерального закона считаются прекратившими свое существование, а ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, установленные в границах таких зон, недействующими.</p>
3.	Государственная дума 13.01.2025	Федеральный закон от 13.12.2024 № 459-ФЗ «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации»	С 13.01.2025 договор дарения недвижимого имущества, заключенный между физическими лицами, подлежит нотариальному удостоверению.
4.	Государственная дума 01.09.2025	Федеральный закон от 26.12.2024 № 482-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	Законом установлено, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования им сохраняется у бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации указанные лица имели

			<p>равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, а также у бывших членов семьи собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло на основании документа, подтверждающего полную выплату паевого взноса членом жилищного или жилищно-строительного кооператива, при условии, что в момент полной выплаты паевого взноса эти лица были указаны в качестве членов семьи члена кооператива в соответствующем ордере, либо до указанного момента были вселены в жилое помещение в качестве членов семьи.</p> <p>Сведения о членах (бывших членах) семьи собственника жилого помещения теперь будут включаться в ЕГРН.</p> <p>Также в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» закреплено, что ипотека приватизированного жилья, которым пользуются члены семьи (бывшие члены семьи) собственника жилого помещения, устанавливается с оформленного в письменном виде и нотариально удостоверенного согласия таких членов семьи (бывших членов семьи) собственника жилого помещения.</p> <p>Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 01.09.2025, за исключением положений, для которых предусмотрены иные сроки вступления их в силу.</p>
5.	Государственная дума 11.12.2024	Федеральный закон от 30.11.2024 № 421-ФЗ «О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации»	<p>Закон вводит в УК РФ новую статью 272.1 «Незаконные использование и (или) передача, сбор и (или) хранение компьютерной информации, содержащей персональные данные, а равно создание и (или) обеспечение функционирования информационных ресурсов, предназначенных для ее незаконных хранения и (или) распространения».</p> <p>Статья предусматривает наказание в виде лишения свободы на срок до десяти лет со штрафом в размере до трех миллионов рублей, если деяния, предусмотренные частями первой, второй, третьей или четвертой данной статьи, повлекли тяжкие последствия либо совершены организованной группой.</p> <p>Также введено наказание за совершение деяний, предусмотренных частями первой, второй или третьей данной статьи, сопряженных с трансграничной передачей</p>

			<p>компьютерной информации, содержащей персональные данные, и (или) трансграничным перемещением носителей информации, содержащих персональные данные.</p> <p>Действие статьи не распространяется на случаи обработки персональных данных физическими лицами исключительно для личных и семейных нужд.</p>
6.	Правительство Российской Федерации	<p>Проект Федерального закона № 789089-8 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статьи 2 и 4 Федерального закона «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p>	<p>Законопроектом предлагается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - внести в Федеральный закон «О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» изменения, предусматривающие введение понятий «наземные гаражи» и «подземные гаражи», а также «подземные гаражные комплексы»; - установить в статье 39 ЗК РФ запрет на предоставление земельных участков собственникам и иным правообладателям подземных зданий и сооружений, если на таких участках отсутствуют наземные конструктивные элементы подземного здания, сооружения; - для обеспечения капитального или текущего ремонта подземного здания законопроектом предусматривается возможность использования земельного участка в соответствии с главой V6 ЗК Российской Федерации; - на собственников и иных лиц, использующих земельные участки, возложить обязанность не допускать уничтожения, разрушения, повреждения подземных зданий, сооружений, не принадлежащих правообладателю земельного участка, исполнение которой обеспечивается посредством наделения собственника подземного здания, сооружения правом требовать в судебном порядке от собственника земельного участка или здания, сооружения, расположенного на таком участке, прекратить деятельность, которая препятствует эксплуатации, обслуживанию или ремонту подземных зданий, сооружений либо создает угрозу их уничтожения, разрушения или повреждения; - в целях обеспечения информирования добросовестных приобретателей земельных участков о наличии под поверхностью земельных участков подземных зданий,

			сооружений пункт 3 статьи 37 ЗК РФ дополнить указанием на ответственность (в форме уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения убытков) продавца земельного участка в случае предоставления заведомо ложной информации об отсутствии под поверхностью земельного участка подземного здания, сооружения.
7.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 08.11.2024 № 13-01109/24 «О предоставлении информации о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости»</p>	<p>В данном письме рассмотрен вопрос о предоставлении информации в виде справки о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости, лицу, за которым ранее было зарегистрировано право собственности или иное вещное право. Сообщается, что согласно установленному порядку информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, права на который зарегистрированы у правообладателя, может быть предоставлена в течение 3 (трех) лет с момента поступления запроса.</p> <p>Запрет на получение указанной информации лицом, являвшимся в течение предшествующих дате поступления запроса 3 (трех) лет правообладателем объекта недвижимости, не установлен.</p> <p>По мнению ведомства, информация может быть предоставлена исключительно за тот период времени (в пределах, указанных 3 (трех) лет), когда данное лицо являлось правообладателем запрашиваемого объекта недвижимости.</p>
8.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 21.11.2024 № 14-11213-ТГ/24 «По вопросу государственной регистрации прекращения аренды, когда в результате перехода права на объект недвижимости арендатор становится собственником этого объекта»</p>	<p>Письмо содержит разъяснения по вопросу предоставления заявления о государственной регистрации прекращения аренды, когда в результате перехода права на объект недвижимости, являющийся предметом договора аренды, происходит совпадение должника и кредитора в одном лице</p> <p>По мнению Росреестра, поскольку в случае выкупа арендатором арендованного объекта недвижимости к нему переходит право собственности на этот объект недвижимости и арендное обязательство прекращается на основании положений статьи 413 ГК РФ, содержащиеся в ЕГРН записи о государственной регистрации договора аренды, ограничения (обременения) права в виде аренды могут быть погашены без каких-либо заявлений.</p>