

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,
касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в марте 2025 года**

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Государственная дума Российской Федерации 26.03.2025	Законопроект № 873680-8 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (в части совершенствования процедуры согласования перепланировки и (или) переустройства помещения в многоквартирном доме)»	<p>Законопроект разработан в целях совершенствования проведения перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, а также переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме. В настоящее время собственник помещения в многоквартирном доме заявление о переводе жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, а также заявление о переустройстве и перепланировке помещения в многоквартирном доме может подать двумя способами: - непосредственно в орган, осуществляющий согласование перевода жилого помещения в нежилое помещение и наоборот, а также переустройство и перепланировку помещения в многоквартирном доме (далее - орган согласования) - через многофункциональный центр.</p> <p>Законопроект предусматривает использование федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее - Госуслуги) при направлении собственником помещения заявлений о переводе помещения и о переустройстве и (или) перепланировке, что позволит не только идентифицировать лиц, подающих такие заявления, но и упростить процедуру направления таких заявлений.</p> <p>Также законопроектом уточняется, что в случае принятия органом согласования решения об отказе в согласовании перевода жилого помещения в нежилое помещение и наоборот либо переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме, то такое решение должно содержать основания отказа с обязательными ссылками на нарушения.</p>

			<p>На сегодняшний день такая обязанность у органа согласования отсутствует.</p> <p>Также законопроектом предлагается создание единой базы решений органов согласования позволит оперативно получать информацию о принятых решениях.</p>
2.		<p>Законопроект № 830866-8 О внесении изменения в статью 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в связи с установлением нотариальной формы договора дарения недвижимого имущества между гражданами (в части приведения в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации)</p>	<p>В связи с установлением нотариальной формы договора дарения недвижимого имущества между гражданами, законопроект разработан в целях уточнения ряда положений указанного Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в связи с введением нотариального удостоверения договоров дарения недвижимого имущества между гражданами.</p> <p>Согласно Федеральному закону от 13.12.2024 № 459-ФЗ «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» договор дарения недвижимого имущества между гражданами подлежит нотариальному удостоверению. Данная норма не предусматривает каких-либо исключений в отличие от положений части II статьи 42 Закона о регистрации недвижимости.</p> <p>В связи с этим проектом предлагается предусмотреть норму о том, что исключения при совершении сделок между гражданами по дарению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество не применимы, поскольку в статье 574 ГК РФ установлено единое требование о нотариальном удостоверении всех договоров дарения недвижимого имущества, заключенных между гражданами.</p>
3.	<p>Государственная дума Российской Федерации</p> <p>26.03.2025</p>	<p>Законопроект № 867325-8 «О внесении изменений в статью 225 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»</p>	<p>Законопроект разработан в целях совершенствования механизма оформления бесхозяйного имущества.</p> <p>Возможность скорейшего принятия в собственность особенно важна в отношении бесхозяйных объектов (в том числе линейных), предназначенных для обеспечения населения тепловой и электрической энергией, водой, газом, для водоотведения.</p> <p>В этой связи законопроектом предлагается сократить до 3 месяцев срок (в настоящее время 1 год), по истечении</p>

			<p>которого уполномоченный орган, уполномоченное лицо вправе обратиться в суд с требованием о признании права собственности на бесхозяйную вещь, в случае если она является объектом (в том числе линейным), необходимым для обеспечения населения тепловой и электрической энергией, водой, газом, для водоотведения либо гидротехническим сооружением, автомобильной дорогой или объектом гражданской обороны.</p>
4.	<p>Росреестр 13.04.2025</p>	<p>Приказ Росреестра от 26.02.2025 № П/0045/25 «Об утверждении примерной формы извещения о предстоящем выделе в натуре доли в праве общей долевой собственности и об осуществлении согласования местоположения машино-места с участниками общей долевой собственности»</p>	<p>Установлена примерная форма извещения о предстоящем выделе в натуре доли в праве общей долевой собственности и об осуществлении согласования местоположения машино-места с участниками общей долевой собственности Форма утверждена в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2024 № 403-ФЗ «О внесении изменений в статью 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».</p>
	<p>Росреестр</p>	<p>Письмо Росреестра от 31.03.2025 № 13-00443/25 «О рассмотрении обращения»</p>	<p>В случае представления в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации прав на основании свидетельства о праве на наследство в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, сведения о местоположении границ которых в ЕГРН отсутствуют, осуществление государственного кадастрового учета или государственной регистрации приостанавливается В письме отмечено, что в указанном случае осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации приостанавливается в силу пункта 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». При этом, в случае представления в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации права на земельные участки, сведения о местоположении границ которых в ЕГРН отсутствуют, на основании свидетельства о праве на наследство,</p>

			<p>оснований для приостановления осуществления регистрационных действий в соответствии с пунктом 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не имеется, поскольку в данном случае права возникают не на основании договора.</p> <p>Разъяснено, что с заявлением о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости вправе обратиться наследник, полномочия которого подтверждаются справкой об открытии наследственного дела, выданной нотариусом. Кроме того, полномочия наследника позволяют ему также выступать заинтересованным лицом при согласовании местоположения границ земельного участка и подписании акта согласования местоположения границ земельного участка.</p>
--	--	--	--