

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

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	<p align="center">Правительство Российской Федерации</p> <p align="center">22.05.2025 текст законопроекта, принятого ГД ФС РФ в I чтении</p>	<p align="center">Проект Федерального закона № 836655-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в сфере государственной кадастровой оценки»</p>	<p>Законопроект предусматривает положения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - о наделении ППК «Роскадастр» полномочиями по ведению фонда данных государственной кадастровой оценки и по установлению требований о направлении в ППК «Роскадастр» сведений и материалов, необходимых для включения в указанный фонд данных; - об осуществлении государственного мониторинга проведения государственной кадастровой оценки, требованиями об осуществлении мониторинга в отношении деятельности в целях предупреждения неправильного, неполного и несвоевременного исполнения ППК «Роскадастр» полномочий; - об установлении предельного срока официального опубликования акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (не позднее 30 ноября года проведения государственной кадастровой оценки), что позволит применять сведения о кадастровой стоимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки; - о необходимости приложения к заявлению об установлении рыночной стоимости согласия собственника объекта недвижимости, если собственником является физическое или юридическое лицо, на такое установление, а также требования к такому согласию для уведомления собственника о поступившем в бюджетное учреждение заявлении об установлении рыночной стоимости. <p>В целях единообразного подхода к рассмотрению бюджетными учреждениями в субъектах Российской Федерации заявлений об установлении рыночной стоимости законопроект</p>

			<p>предусматривает утверждение органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки, регламента рассмотрения таких заявлений об установлении рыночной стоимости.</p> <p>Законопроект также устраняет противоречие в части предусмотренного принятия бюджетным учреждением решения в соответствии со статьей 22.1 Федерального закона №237-ФЗ при наличии в решении суда установленной кадастровой стоимости.</p> <p>С учетом требований части 2 статьи 3.1 Закона №218-ФЗ законопроектом уточняются положения в части внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН.</p>
2.	<p>Росреестр</p> <p>16.05.2025 дата начала публичного обсуждения</p>	<p>Проект федерального закона «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях»</p>	<p>В соответствии с федеральными законами от 08.08. 2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и от 26.12. 2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлены нормы материального права, ответственность за соблюдение которых не предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях:</p> <ul style="list-style-type: none"> - правообладатель земельного участка из состава земель населенных пунктов, садового земельного участка, огородного земельного участка приступает к использованию этого земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием со дня приобретения прав на него, а в случае, если требуется освоение этого земельного участка, не позднее трех лет с указанной даты, за исключением случая, предусмотренного законодательством; - в случае, если у гражданина или юридического лица, являющихся собственниками зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в зданиях, сооружениях), отсутствуют предусмотренные ЗК РФ права на земельные участки,

			<p>находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены такие здания, сооружения, указанные лица обязаны приобрести такие земельные участки в собственность или в аренду в соответствии с ЗК РФ, за исключением случаев, если для возникновения прав на такие земельные участки предоставление земельных участков не требуется;</p> <p>-эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых расположены такие здания, сооружения;</p> <p>- после передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее 30 рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект;</p> <p>- застройщик в срок не позднее 6 месяцев с даты осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости направляет в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности на входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства помещения и машино-места, создание которых осуществлялось без привлечения средств участников долевого строительства;</p> <p>- сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются публично-правовой компанией, созданной в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр».</p>
--	--	--	--

			<p>В связи с чем Законопроектом предлагаемый уточнение действующих и введении новых составов отдельных административных правонарушений в КОАП.</p>
3.	<p>Правительства Российской Федерации</p>	<p>Постановление Правительства Российской Федерации от 31.05.2025 № 826 «Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков»</p>	<p>С 01.09.2025. устанавливаются признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков. В перечне таких признаков:</p> <ul style="list-style-type: none"> - захламенение более чем 50 процентов площади земельного участка предметами, не связанными с его использованием в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, или загрязнение указанной площади земельного участка отходами производства и потребления, в том числе твердыми коммунальными отходами; - отсутствие на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, в течение 7 и более лет индивидуального жилого дома, право на который зарегистрировано в соответствии с законом, за исключением случаев, если судом установлено, что правообладатель земельного участка не смог завершить строительство индивидуального жилого дома в связи с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, к которым должен быть подключен (технологически присоединен) индивидуальный жилой дом; - наличие на земельном участке не являющихся самовольными постройками зданий, сооружений, у которых в совокупности разрушены крыша, стены, отсутствуют окна или стекла на окнах, при условии, что правообладатель земельного участка не приступил к выполнению работ по устранению указанных обстоятельств в течение одного года и более со дня их выявления, за исключением случаев, когда такие объекты капитального строительства признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. <p>Признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков</p>

			<p>и огородных земельных участков, утвержденные настоящим Постановлением, не применяются в случае, если на основании судебного акта или акта уполномоченного органа наложен арест, запрет на использование земельного участка в соответствии с его целевым назначением и (или) разрешенным использованием, а также в течение времени, когда земельный участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.</p> <p>Срок действия постановления установлен до 01.09.2031.</p>
4.	Конституционный Суд Российской Федерации	<p>Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26.05.2025 № 22-П</p> <p>«По делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.В. Панкратовой»</p>	<p>Конституционный Суд Российской Федерации указал, что пренебрежение требованиями разумности и осмотрительности со стороны публично-правового образования в лице компетентных органов не должно влиять на имущественные и неимущественные права граждан.</p> <p>Не противоречащим Конституции Российской Федерации признан пункт 1 статьи 302 ГК РФ в той мере, в какой он по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования не предполагает признания жилого помещения выбывшим из владения публично-правового образования помимо его воли для целей истребования у добросовестного приобретателя, если судом при разрешении вопроса о таком истребовании будет установлено, что уполномоченные органы (должностные лица) этого публично-правового образования совершали действия (принимали правовые акты), предусматривающие передачу жилого помещения частному лицу (гражданину), даже признанные в дальнейшем незаконными.</p> <p>Конституционный Суд, в частности, указал, что факт государственной регистрации прав гражданина на недвижимое имущество, переданное ему публичным собственником, можно рассматривать как презюмирующий наличие воли последнего на выбытие из его владения жилого помещения.</p> <p>При этом сказанное не относится к ситуации, когда незаконное отчуждение жилого помещения (формирование оснований для включения в состав сведений ЕГРН записи о праве) связано,</p>

			<p>в частности, со сговором гражданина, которому предоставляется жилое помещение, и должностного лица при заведомом для них отсутствии законных оснований для предоставления имущества гражданину, что во всяком случае не должно затрагивать права добросовестного приобретателя соответствующего жилого помещения.</p>
--	--	--	--