

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,
касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в июне 2019 года**

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Государственная Дума 16.09.2019.	Федеральный закон от 17.06.2019 № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»	<p>Подписан закон, направленный на упрощение проведения комплексных кадастровых работ.</p> <p>Федеральным законом вводится возможность проведения комплексных кадастровых работ при отсутствии утвержденного проекта межевания территории, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ разработка и утверждение такого проекта не требуется.</p> <p>Определяются особенности проведения комплексных кадастровых работ для земельных участков, занятых объектами (территориями) общего пользования, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства и огородничества, в отношении лесных участков.</p> <p>Устанавливается порядок выявления самовольного занятия земельных участков, а также порядок уточнения границ земельных участков, площадь которых не соответствует указанной в ЕГРН.</p> <p>Расширяется перечень реестровых ошибок в сведениях реестра, которые могут быть устранены Росреестром самостоятельно.</p> <p>Устанавливается, что в случае если до дня вступления Федерального закона в силу органом государственной власти или органом местного самоуправления заключен государственный или муниципальный контракт на выполнение комплексных кадастровых работ, к отношениям, связанным с выполнением таких работ, включая представление карты-плана территории в орган регистрации прав, а также к отношениям, связанным с рассмотрением органом регистрации прав подготовленной в результате выполнения таких работ карты-плана территории, положения настоящего Федерального закона не применяются.</p>

2.	Государственная Дума 18.06.2019.	Федеральный закон от 06.06.2019 № 138-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования залога земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения»	<p>Внесены изменения в нормы о залоге участков из земель сельскохозяйственного назначения.</p> <p>Принятый Федеральный закон направлен на повышение эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения посредством совершенствования залога земельных участков в составе таких земель (далее – «земельные участки»).</p> <p>Снимается запрет на реализацию земельных участков до истечения периода сельскохозяйственных работ, вместе с тем должна быть предусмотрена возможность получения доходов производителем продукции, использующим участок.</p> <p>Утрачивает силу правило, согласно которому суд вправе отсрочить реализацию заложенного земельного участка на срок до одного года. При этом в решении об обращении взыскания на участок суд должен указать меры по обеспечению интересов производителя сельскохозяйственной продукции, использующего заложенный земельный участок.</p> <p>Залоговая стоимость земельного участка по соглашению залогодателя и залогодержателя может быть определена исходя из его кадастровой стоимости без проведения оценки его рыночной стоимости.</p>
3.	Государственная Дума 07.06.2019.	Федеральный закон от 06.06.2019 № 128-ФЗ «О внесении изменения в статью 3 Федерального закона «О внесении изменений в статьи 333.33 и 333.35 части второй Налогового кодекса Российской Федерации»	<p>До 1 января 2023 года от уплаты госпошлины освобождена регистрация ранее приобретенных прав на объекты недвижимости на территории Крыма и Севастополя.</p> <p>Законом продлено действие подпункта 31 пункта 3 статьи 333.35 НК РФ, предусматривающего освобождение от уплаты госпошлины за регистрацию прав на недвижимое имущество, возникших на территориях Крыма и Севастополя до дня вступления в силу Федерального конституционного закона от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя».</p> <p>Внесение данных изменений обусловлено необходимостью продления мероприятий по интеграции Крымского региона в экономическую и правовую системы Российской Федерации.</p>

4.	Государственная Дума 31.07.2019	Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика»	<p>С 31 июля 2019 года отменяется обязательное нотариальное удостоверение отдельных видов сделок с долями в праве общей собственности.</p> <p>С указанной даты вступает в силу Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ, которым были внесены изменения, в том числе, в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», отменяющие обязательное нотариальное удостоверение отдельных видов сделок с долями в праве общей собственности.</p> <p>Согласно нововведению, с 31 июля 2019 года не требуется нотариальное удостоверение сделок при отчуждении или ипотеки всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Не требуется также нотариально удостоверить договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемые с кредитными организациями. При этом по общему правилу, сделки по отчуждению или договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению.</p>
5.	Правительство РФ 19.06.2019.	Постановление Правительства РФ от 05.06.2019 № 725 «О внесении изменений в Правила организации деятельности многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг»	<p>Работникам МФЦ предоставили право принимать денежные средства для оплаты госуслуг.</p> <p>Согласно действующей редакции Постановления Правительства РФ от 22.12.2012 № 1376 «Об утверждении Правил организации деятельности многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг», оплатить налоги, пошлины и другие платежи в МФЦ возможно только через терминальные устройства банковских организаций. За эти операции банками взимается комиссия.</p> <p>Настоящим Постановлением устанавливается возможность по решению высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ принимать в МФЦ наличные денежные средства от заявителей непосредственно сотрудниками МФЦ. Кроме этого, предоставляется возможность оплачивать государственные и муниципальные услуги с использованием платежных карт через электронный терминал МФЦ.</p> <p>Денежные средства, принятые МФЦ в наличной форме,</p>

			должны перечисляться в банк в течение 5 рабочих дней со дня их приема.
6.	Государственная Дума ФС РФ 11.06.2019	Проект Федерального закона № 728232-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»	<p>Внесение в ЕГРН сведений об отчуждении объекта недвижимости с использованием электронных документов предлагается осуществлять только с предварительного согласия собственника.</p> <p>Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает возможность электронной подачи документов на государственную регистрацию права на объект недвижимости на основании заявления, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя. Соответствующие действия можно осуществить через официальный сайт Росреестра либо через единый портал государственных или муниципальных услуг, предварительно получив электронную подпись в одном из аккредитованных Минкомсвязи России удостоверяющих центров.</p> <p>Законопроектом предлагается установить, что внесение в ЕГРН сведений об отчуждении объекта недвижимости, принадлежащего физическому лицу на праве собственности, путем подачи заявления в электронной форме таким физическим лицом или его представителем, осуществляются только при наличии в ЕГРН специальной отметки о возможности такой формы.</p> <p>Данная отметка может быть проставлена только на основании личного заявления собственника объекта недвижимости (его законного представителя) или посредством почтового отправления (подлинность подписи заявителя при почтовом отправлении свидетельствуется в нотариальном порядке).</p> <p>При отсутствии отметки заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий гражданину, будут возвращаться регистрирующим органом заявителю без рассмотрения.</p>

			Заявления в электронной форме, подаваемые в интересах собственника нотариусом или органом государственной власти, будут приниматься и при отсутствии отметки.
7.	<p>Минэкономразвития России</p> <p>24.06.2019.</p>	<p>Приказ Минэкономразвития России от 27.02.2019 № 87</p> <p>«О внесении изменений в Порядок направления органом регистрации прав уведомлений о возврате прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения, уведомлений о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица, уведомлений об отказе во внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица, уведомлений о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, уведомлений о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в уведомительном порядке, уведомлений об исправлении ошибок, указанных в частях 1, 3 статьи 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ</p>	<p>Установлен порядок уведомления правообладателей объектов недвижимости о создании (изменении) зон с особыми условиями использования территории.</p> <p>Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в числе прочего, были установлены особенности уведомления органом регистрации прав правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимого имущества в случае:</p> <p>если такие земельные участки или иные объекты недвижимости в результате внесения в ЕГРН сведений о зонах с особыми условиями использования территорий или изменения сведений о таких зонах оказались полностью или частично расположены в границах таких зон;</p> <p>ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства, в связи с размещением которого была установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории.</p> <p>Настоящим Приказом устанавливается перечень информации, включаемой в уведомления, направляемые правообладателям в случае установления (изменения) границ зон с особыми условиями использования территории, способы и сроки направления указанных уведомлений.</p> <p>Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия, обязан уведомить правообладателя (правообладателей) об указанных изменениях в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, с учетом особенностей, предусмотренных частью 5.1 настоящей статьи.</p> <p>В случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах с особыми условиями</p>

		<p>«О государственной регистрации недвижимости», уведомлений об осуществлении государственной регистрации ипотеки в случае, указанном в части 4.1 статьи 53 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 марта 2016 г. № 173»</p>	<p>использования территорий, изменений в такие сведения орган регистрации прав уведомляет правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимого имущества, полностью или частично расположенных в границах данных зон, в электронной форме через единый портал или официальный сайт с использованием единой системы идентификации и аутентификации указанных правообладателей (личный кабинет) или по адресам электронной почты указанных правообладателей, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, а в случае, если указанные правообладатели не зарегистрированы с использованием единой системы идентификации и аутентификации на едином портале или официальном сайте либо в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения об адресе электронной почты для связи с правообладателем, - в письменной форме посредством почтового отправления с уведомлением о вручении по почтовому адресу правообладателя, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, либо в отсутствие сведений о почтовом адресе правообладателя по адресу, присвоенному объекту недвижимости.</p>
8.	<p>Минэкономразвития России 05.06.2019</p>	<p>Проект Федерального закона «О внесении изменений в статьи 123.2 и 218 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»</p>	<p>Проект закона о гаражах требует внесения изменений в ГК РФ.</p> <p>Проект федерального закона «О гаражах, о порядке приобретения прав на них и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», разработанный Минэкономразвития России, устанавливает возможность преобразования гаражного кооператива в товарищество собственников недвижимости.</p> <p>Для реализации такой возможности необходимо внесение изменений в статью 123.2 ГК РФ, что предусмотрено проектом.</p> <p>Кроме того, проектом:</p> <p>уточняется перечень объектов, относящихся к недвижимым вещам;</p> <p>предусматривается, что член гаражного кооператива, полностью внесший свой паевой взнос за созданные в соответствии</p>

			с законом индивидуальный гараж или машино-место, приобретает право собственности на указанное имущество.
9.	Минэкономразвития России 05.07.2019.	Приказ Минэкономразвития России от 20.03.2019 № 144 «О внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968»	<p>Порядок предоставления сведений из ЕГРН приведен в соответствие с действующим законодательством.</p> <p>В частности, в соответствии с положениями Федерального закона от 03.08.2018 № 341-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения размещения линейных объектов» и Федерального закона от 03.08.2018 № 338-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»:</p> <ul style="list-style-type: none"> - устанавливается порядок заверения запроса, представляемого на бумажном носителе, в том числе посредством почтового отправления, о предоставлении сведений, которые заявитель имеет право получить на безвозмездной основе; - определяются требования к виду и формату сведений ЕГРН, представляемых в электронной форме. В частности: сведения ЕГРН, предоставляемые в электронной форме, должны быть доступны для просмотра в виде, пригодном для восприятия человеком, с использованием электронных вычислительных машин, в том числе без использования информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»; <p>сведения ЕГРН, предоставляемые в электронной форме, представляются в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, за исключением копий документов, помещенных в реестровые дела, которые представляются в виде файлов в формате XML и PDF.</p>
10.	Минстрой России 24.05.2019	Приказ Минстроя России от 24.05.2019 № 300/пр «Об утверждении формы заявления о готовности проекта строительства»	<p>Утверждена форма заявления о готовности проекта строительства.</p> <p>В заявлении указываются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сведения о застройщике (наименование, ОГРН, ИНН и пр.); - информация о решении межведомственной комиссии, подтверждающем право застройщика привлекать средства участников долевого строительства без использования счетов эскроу;

			<ul style="list-style-type: none"> - сведения о проекте строительства; - степень готовности проекта строительства; - информация об этапах строительства; - информация о подтверждении степени готовности объектов строительства; - общая площадь всех помещений и машино-мест в проекте строительства, в отношении которых могут быть заключены договоры долевого участия в строительстве; - информация, подтверждающая реализацию участникам долевого строительства не менее 10% общей площади помещений, в отношении которых могут быть заключены договоры долевого участия в строительстве. <p>Достижение определенной степени готовности проекта строительства является одним из условий, позволяющих привлекать денежные средства по договорам долевого участия в строительстве без использования счетов эскроу, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».</p>
11.	<p>Федеральная служба государственной регистрации и картографии</p> <p>16.04.2019</p>	<p>Приказ Росреестра от 16.04.2019 № П/0149 «Об установлении требований к формату предоставления заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии</p>	<p>Установлен формат предоставления заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства о долевом участии в строительстве.</p> <p>Речь идет о заключении, представляемом уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта РФ о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, направляемого на бумажных носителях или в электронной форме в порядке межведомственного информационного взаимодействия.</p> <p>В заключении должна содержаться, в частности, следующая информация:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сведения о застройщике; - сведения о разрешении на строительство;

		застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»	- адрес объекта капитального строительства; - адрес по ФИАС.
12.	ФНС России 29.05.2019	Письмо ФНС России от 29.05.2019 № БС-4-21/10389 «О применении при исчислении авансовых платежей по налогу на имущество организаций кадастровой стоимости объекта налогообложения, измененной по основаниям, указанным в пункте 15 статьи 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации»	Разъяснены особенности исчисления авансовых платежей по налогу на имущество в случае изменения кадастровой стоимости объекта. Согласно подпункту 1 пункта 12 статьи 378.2 НК РФ авансовый платеж по налогу на имущество рассчитывается как 1/4 кадастровой стоимости по состоянию на 1 января, умноженной на налоговую ставку. В данный порядок исчисления авансовых платежей Федеральным законом от 15 апреля 2019 года № 63-ФЗ внесены изменения, из которых следует, что при исчислении суммы авансового платежа может применяться кадастровая стоимость, отличная от кадастровой стоимости по состоянию на 1 января года соответствующего налогового периода. Изменения вступают в силу с 1 января 2020 года. До вступления в силу указанных изменений правовые основания для применения кадастровой стоимости объекта налогообложения, измененной в соответствии с абзацами третьим и четвертым пункта 15 статьи 378.2 НК РФ, при исчислении авансовых платежей по налогу отсутствуют.
13.	Федеральная служба государственной регистрации и картографии 17.06.2019.	«Перечень нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении федерального государственного надзора в области	Утвержден перечень нормативных актов, содержащих положения, соблюдение которых оценивается при проведении плановых проверок в рамках госнадзора.

		геодезии и картографии» (Приказ Росреестра от 07.06.2019 № П/0225)	
14.	Федеральная служба государственной регистрации и картографии 16.04.2019	Приказ Росреестра от 16.04.2019 № П/0148 «Об установлении требований к формату предоставления сведений из документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов»	<p>Установлены требования к формату сведений из документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов.</p> <p>В межведомственном запросе указывается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - описание земельного участка; - сведения о лице, которому предварительно согласовано предоставление земельного участка. <p>В межведомственном ответе указываются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - основания предоставления земельного участка без проведения торгов; - описание земельного участка; - сведения о лице, которому предварительно согласовано предоставление земельного участка.
15.	Минстрой России 04.06.2019	Письмо Минстроя России от 04.06.2019 № 20148-АА/07 «О расчете степени готовности конструктивных элементов проекта многоквартирного дома»	<p>Разъяснен порядок расчета степени готовности конструктивных элементов проекта многоквартирного дома для целей определения возможности привлечения средств дольщиков без использования счетов эскроу.</p> <p>Сообщается, в частности, что Минэкономразвития России издан Приказ от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений».</p> <p>В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 № 480, расчет степени готовности конструктивных элементов осуществляется кадастровым инженером в установленном законодательством РФ порядке.</p> <p>Расчет степени готовности конструктивных элементов в соответствии со статьей 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» изготавливается и подписывается кадастровым инженером.</p>

16.	<p>Минэкономразвития России</p> <p>05.03.2019.</p>	<p>Письмо Минэкономразвития России от 05.03.2019 № ОГ-Д23-1873 «По вопросу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на реконструированный садовый дом, если его реконструкция осуществлена до вступления в силу Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»</p>	<p>В целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на реконструированный садовый дом, если его реконструкция осуществлена до вступления в силу Закона № 340-ФЗ, требуется наличие предусмотренного частью 16 статьи 55 ГрК уведомления об окончании строительства или реконструкции такого садового дома, направленного в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления.</p> <p>Орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в установленный срок направляет в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, строительство и реконструкция которых окончены, и прилагаемые к нему документы, в том числе уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, представленный застройщиком технический план.</p>
-----	--------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------