

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,
касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в июле 2020 года**

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Государственная Дума РФ 13.07.2020	Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»	<p>Данным законом внесены изменения:</p> <p>1. в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ), в частности:</p> <p>в статье 15 Закона № 218-ФЗ расширен перечень лиц, которые могут обращаться с заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий в связи с прекращением существования зданий, сооружений, помещений или машино-мест в них. объектов незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> – собственник земельного участка, на котором были расположены прекратившие существование здание, сооружение, помещения или машино-места в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в ЕГРН прав на такие объекты недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или его правоспособность прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица); – орган государственной власти или органа местного самоуправления - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания,

			<p>сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в ЕГРН прав на такие объекты недвижимости, если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица) или правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);</p> <ul style="list-style-type: none">- собственник земельного участка, на котором были расположены прекратившие существование здание, сооружение, помещения или машино-места в них, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс,- при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица), или если правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка (не являющегося собственником), на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или если такие объекты недвижимости не имели собственника;- орган государственной власти или органа местного самоуправления - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещений или машино-мест в них, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого
--	--	--	---

			<p>комплекса, права на которые не зарегистрированы в ЕГРН, если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица), или правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или если такие объекты недвижимости не имели собственника.</p> <p>часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ дополнена пунктами 61 - 63, предусматривающими, что государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливается, если:</p> <ul style="list-style-type: none">– в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство;– указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения;– количество указанных в техническом плане помещений, образованных (измененных) в результате перепланировки помещений в многоквартирном доме, не соответствует количеству помещений, указанному в акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение такой перепланировки;
--	--	--	---

			<p>статья 40 Закона № 218-ФЗ дополнена частями 13 - 15, которыми уточнены пределы правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение (помещения или машино-места в них);</p> <p>статьи 66 и 67 Закона № 218-ФЗ дополнены положениями о том, что орган регистрации прав и государственный регистратор прав не несут ответственность за убытки, в том числе ущерб, причиненный жизни и здоровью граждан, которые возникли в связи с нарушениями требований законодательства о градостроительной деятельности, допущенными при строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию объектов капитального строительства (перепланировке помещений в них), государственный кадастровый учет которых и (или) государственная регистрация прав на которые были осуществлены на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или на основании уведомления об окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома либо акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме;</p> <p>2. в Федеральный закон 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» (далее - Закон № 214-ФЗ), в частности, согласно которым:</p> <p>запись о залоге земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залоге права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, если этот земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным</p>
--	--	--	--

			<p>законодательством переходит в собственность собственников помещений в указанном многоквартирном доме после регистрации права собственности на такие помещения, погашается органом регистрации прав без соответствующего заявления одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета данного многоквартирного дома; при направлении органом регистрации прав межведомственного запроса в целях получения информации об образовании земельного участка в указанных границах, запись о залоге погашается в Едином государственном реестре недвижимости в течение одного рабочего дня со дня поступления ответа на направленный межведомственный запрос. Также статьей 2 Закона № 202-ФЗ соответствующие изменения внесены и в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ № Об ипотеке (залоге недвижимости)»;</p> <p>застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства (после передачи застройщиком участнику долевого строительства по правилам, предусмотренным статьей 8 Закона № 214-ФЗ, такого объекта и постановки его на государственный кадастровый учет) и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Закона № 218-ФЗ передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства); в таком случае:</p> <ul style="list-style-type: none">– застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства обязан передать собственнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства;– подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется, и данный
--	--	--	---

			участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи (пункт 8 статьи 1 Закона № 202-ФЗ).
2.	Государственная Дума РФ 23.07.2020	Проект Федерального закона № 994421-7 «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»	<p>Настоящим законопроектом, до 01.03.2026 предлагается продлить срок упрощенного порядка оформления прав граждан на жилые и садовые дома, созданные на садовых земельных участках.</p> <p>Кроме того, с целью исключения случаев строительства объектов, не соответствующих установленным требованиям к объектам ИЖС, законопроектом предусматривается, что индивидуальный жилой дом или садовый дом должны соответствовать параметрам объекта ИЖС, определенным Градостроительным кодексом РФ.</p> <p>Также до 01.03.2026 предлагается продлить упрощенный порядок направления уведомлений о строительстве объектов недвижимости, строительство которых начато до 04.08.2018.</p>
3.	Росреестр 02.08.2020	Приказ Росреестра от 13.05.2020 № П/0143 «Об установлении случая и порядка получения и возврата многофункциональным центром предоставления государственных и муниципальных услуг части от установленной за предоставление федеральным государственным бюджетным учреждением, подведомственным Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, в случае наделения	<p>Внесение части платы осуществляется после представления запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, в виде бумажного документа при личном обращении в многофункциональный центр.</p> <p>Банковские реквизиты для перечисления части платы размещаются на официальном сайте многофункционального центра в сети «Интернет», а также выдаются заявителю в момент подачи запроса в виде сформированного платежного документа.</p> <p>Внесение части платы осуществляется заявителем в срок не позднее семи календарных дней с даты получения уникального идентификатора начисления платежа,</p>

		<p>указанного учреждения отдельными полномочиями органа регистрации прав в соответствии с частью 4 статьи 3 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, платы за обеспечение их предоставления»</p>	<p>необходимого для внесения платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН.</p> <p>Многофункциональный центр не вправе требовать от заявителя представления документа, подтверждающего перечисление платежа. Заявитель вправе представить документы, подтверждающие факт оплаты (квитанция, чек-ордер, платежное поручение с отметкой о его исполнении, иные документы, подтверждающие факт оплаты), в многофункциональный центр по собственной инициативе в момент получения им результата предоставления государственной услуги на бумажном носителе.</p> <p>Внесенная часть платы подлежит возврату в случае внесения ее в большем размере, чем предусмотрено размерами платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН. При этом возврату подлежат средства в размере, превышающем размер установленной части платы.</p> <p>Возврат части платы осуществляется на основании заявления плательщика, которое представляется в многофункциональный центр, в который подавался запрос.</p> <p>Заявление о возврате части платы может быть подано непосредственно в многофункциональный центр при личном обращении, посредством почтовой связи или в электронной форме на электронный адрес, указанный на официальном сайте многофункционального центра в сети «Интернет», в течение трех лет со дня внесения части платы.</p> <p>В заявлении указываются банковские и иные реквизиты лица, подающего заявление. При их неуказании заявление считается неполученным и не подлежит рассмотрению.</p> <p>Решение о возврате принимается многофункциональным центром в течение 15 рабочих дней со дня поступления заявления. Заявка на возврат уплаченных денежных средств направляется в орган Федерального казначейства в течение 10 рабочих дней со дня принятия положительного решения.</p>
--	--	---	---

4.	<p>Росреестр</p> <p>Приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 967</p>	<p>Приказ Росреестра от 13.05.2020 № П/0144</p> <p>«Об утверждении порядка взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации»</p>	<p>Приказом предусмотрено, в частности, что в установленных нормативными правовыми актами РФ случаях, при которых многофункциональный центр вправе получать часть от установленной платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, орган регистрации прав вправе получать от многофункционального центра сведения об оплате заявителем указанного платежа.</p>
5.	<p>Росреестр</p> <p>Приказ вступает в силу с момента признания утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291</p>	<p>Приказ Росреестра от 13.05.2020 № П/0145</p> <p>«Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации»</p>	<p>Приказом установлены:</p> <ul style="list-style-type: none"> – размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, и иной информации (в виде бумажного документа (в т.ч. составленного многофункциональным центром и подтверждающего содержание электронных документов, направленных в многофункциональный центр по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав) и в виде электронного документа); – размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН.