

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,
касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в апреле 2021 года**

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Государственная дума 30.04.2021 (за исключением отдельных положений)	Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»	<p>Подписан закон о системном изменении регулирования в сфере кадастрового учета и госрегистрации прав на объекты недвижимости.</p> <p>В целях повышения качества и доступности государственной услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав законом закрепляются полномочия федерального государственного бюджетного учреждения, подведомственного органу регистрации прав и осуществляющего полномочия в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета.</p> <p>Урегулированы вопросы взаимодействия между многофункциональными центрами, учреждением, наделенным указанными выше полномочиями, и Росреестром, что позволит оптимизировать процесс проведения правовой экспертизы и сократить сроки рассмотрения документов.</p> <p>Вносимыми изменениями уточняются основания и перечень лиц, по заявлениям которых осуществляются кадастровый учет и госрегистрации прав, теперь к ним также относятся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лица, использующие участок на основании сервитута, публичного сервитута или иного права без установления сервитута – при учете и регистрации прав на созданные объекты недвижимости на таких участках;

			<ul style="list-style-type: none"> - наследники лица, которому принадлежал разрушенный объект – если нужно зарегистрировать прекращение существования объекта; - владельцы земельных участков, предоставленных на правах пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования; - нотариусы по заявлению которых осуществляется одновременно кадастровый учет и госрегистрация. <p>Конкретизирован состав сведений, представляемых в орган регистрации в порядке межведомственного информационного взаимодействия.</p> <p>Установлены новые основания для кадастрового учета и госрегистрации прав:</p> <ul style="list-style-type: none"> - решение третейского суда, по которому выдан исполнительный лист в соответствии с решением государственного суда; - карта-план территории; - технический план для некоторых объектов – например, для недостроя, помещений и машино-мест; - акт обследования для случаев, когда объект перестал существовать. <p>ЕГРН будет содержать расширенные данные о кадастровых инженерах, которые выполняли кадастровые работы в отношении конкретного объекта (ФИО, реестровый номер в реестре СРО и наименование СРО, СНИЛС).</p> <p>В законе также закреплено, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сведения из ЕГРН предоставляет ФКП Росреестра; - урегулированы правила выездного приема заявлений о госрегистрации или кадастровом учете; - страховые и кредитные организации обязаны запрашивать сведения из ЕГРН только в электронной форме; - сведения о кадастровой стоимости актуальны на дату, указанную в запросе, иные сведения - на дату подписания
--	--	--	---

			<p>выписки сотрудником Росреестра. Ранее было установлено, что сведения актуальны на момент выдачи выписки;</p> <ul style="list-style-type: none"> - при получении сведений из ЕГРН через МФЦ, запрос пересылается МФЦ в течение одного рабочего дня (а не двух, как было ранее), а подготовленные сведения орган регистрации прав передает в МФЦ в течение одного рабочего дня с момента их подписания. Ранее срок составлял два рабочих дня и начинал течь с момента, когда МФЦ передал запрос; - с 1 января 2023 года органы госвласти и муниципалитеты обязаны запрашивать сведения из ЕГРН только в электронной форме; - изменить вид разрешенного использования объекта недвижимости может не только собственник, но и иной правообладатель; - представление акта обследования при снятии объектов недвижимости с государственного кадастрового учета не требуется при наличии решения суда, вступившего в законную силу, где установлено отсутствие существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН; - уточняются правила исправления ошибок в ЕГРН; - для постановки на кадастровый учет арендованной части здания не нужен технический план, если: в ЕГРН есть сведения обо всех помещениях в этом здании; арендованная часть представляет собой одно или несколько помещений, у которых есть общие строительные конструкции (смежные комнаты в помещении) и которые расположены в пределах одного или нескольких этажей.
2.	<p>Государственная дума</p> <p>30.04.2021 (за исключением отдельных положений)</p>	<p>Федеральный закон от 30.04.2021 № 136-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об</p>	<p>Закон направлен на обеспечение достоверности, полноты и актуальности содержащихся в государственном адресном реестре сведений об адресах.</p> <p>Установлено, что сведения об адресах, содержащиеся в государственном адресном реестре, должны соответствовать муниципальным правовым актам, нормативным правовым</p>

		<p>общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»</p>	<p>актам Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя, документам, принятым организацией, признаваемой управляющей компанией в соответствии с Федеральным законом "Об инновационном центре "Сколково", а также установленным Правительством РФ правилам присвоения, изменения, аннулирования адресов, в том числе требованиям к структуре адреса.</p> <p>Уточнено, что за неразмещение либо несвоевременное размещение сведений об адресах в государственном адресном реестре, размещение недостоверных (искаженных) и (или) неполных сведений об адресах, несвоевременное устранение выявленных оператором федеральной информационной адресной системы несоответствий, либо несвоевременное направление оператору федеральной информационной адресной системы мотивированного уведомления об отсутствии несоответствий должностные лица органа местного самоуправления, органа государственной власти Москвы, Санкт-Петербурга или Севастополя либо организации, признаваемой управляющей компанией в соответствии с Федеральным законом "Об инновационном центре «Сколково», уполномоченные на выполнение указанных действий, несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.</p> <p>Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением положения, для которого предусмотрен иной срок вступления в силу.</p>
3.	Государственная дума	<p>Проект Федерального закона № 1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи</p>	<p>Законопроектом предлагается ввести в сферу правового регулирования понятие «многофункциональные здания». Согласно законопроекту, к многофункциональному относится здание, состоящее из нежилых и жилых помещений, расположенное вне границ жилой застройки, в общественно-деловой зоне.</p>

		<p>со строительством многофункциональных зданий»</p>	<p>Законопроектом устанавливаются критерии для расположения таких зданий в составе территориальных зон и требования к расположению жилых и нежилых помещений внутри здания.</p> <p>В частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - вводится право субъектов РФ устанавливать региональные нормативы градостроительного проектирования в отношении многофункциональных зданий (обеспечение объектами социальной и иной инфраструктуры); - регулируется порядок проведения переустройства и (или) перепланировки помещения в многофункциональном здании; - устанавливается, что перевод нежилого помещения в жилое помещение в многофункциональном здании допускается, если в жилые помещения переводятся все нежилые помещения на лестничной площадке при условии соблюдения ограничений доступа собственников и пользователей нежилых помещений к жилым помещениям; - регулируется предоставление собственникам помещений в многофункциональном здании права общей долевой собственности на общее имущество в многофункциональном здании. <p>В целях повышения защищенности граждан, приобретающих апартаменты в многофункциональных зданиях на этапе строительства, предлагается распространить на указанные правоотношения обязательное применение норм Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предусмотренных для случаев привлечения денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов.</p> <p>Вступление в силу законопроекта предполагается с 1 сентября 2021 г.</p>
4.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 27.04.2021 № 13/1-00088/21</p>	<p>Росреестр разъяснил, что копия доверенности, прилагаемая к запросу о предоставлении содержащихся в ЕГРН сведений</p>

		«О рассмотрении обращения»	<p>ограниченного доступа, должна быть заверена в нотариальном порядке.</p> <p>Порядок и условия предоставления сведений из ЕГРН установлены статьями 62 и 63 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Порядком предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 (далее - Порядок).</p> <p>Согласно пункту 43 Порядка, к запросу о предоставлении сведений ограниченного доступа прилагается в том числе оригинал доверенности (либо ее копия), выданной правообладателем или его законным представителем, а также указанная в пункте 43 Порядка копия документа, подтверждающего полномочия законного представителя правообладателя, выдавшего доверенность (для заявителя - лица, получившего доверенность от правообладателя, его законного представителя).</p> <p>Верность указанных в пункте 43 Порядка копий бумажных документов, прилагаемых к запросу о предоставлении сведений ограниченного доступа, за исключением копии судебного акта, копий страниц документа, удостоверяющего личность, должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке.</p> <p>Таким образом, положения действующих нормативных правовых актов не содержат указание на необходимость нотариального удостоверения доверенности, выдаваемой в целях получения сведений из ЕГРН, при этом копия доверенности, прилагаемая к запросу о предоставлении содержащихся в ЕГРН сведений ограниченного доступа, должна быть заверена в нотариальном порядке.</p>
5.	Росреестр	Письмо Росреестра от 02.04.2021 № 13/1-00008/21 «О рассмотрении обращения»	Сообщается, что сведения в реестры ЕГРН (в том числе в реестр объектов недвижимости) вносятся посредством формирования предусмотренных Порядком ведения ЕГРН, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943,

			<p>данных при внесении дополнительных сведений, если внесение таких сведений не является государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией прав. Формирование данных осуществляется в виде электронного документа, заверенного в кадастре недвижимости усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав, сформировавшего такие данные, сведения о котором со статусом «действующий» содержатся в реестре государственных регистраторов прав, если иное не установлено Порядком.</p> <p>Результат внесения в ЕГРН сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости не зависит от того, работник какой именно организации - Управления Росреестра по субъекту РФ или филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» сформировал проект записи о кадастровой стоимости.</p>
--	--	--	---