

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

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Государственная Дума	<p align="center">Проект Федерального закона № 1174787-7</p> <p align="center">О внесении изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (по вопросу применения законодательства о «дачной амнистии» в пределах зон с особыми условиями использования территории)</p>	<p>В процессе правоприменения возникли проблемы реализации «дачной амнистии». Если земельный участок находится в границах приаэродромной территории, то регистрация прав на объекты недвижимости не проводится в случае отсутствия согласования оператора аэродрома на размещение индивидуальных жилых, садовых, дачных домов и хозяйственных построек;</p> <p>При этом такое согласование возможно получить только при наличии заключения Роспотребнадзора, которое требуется оформлять на каждый объект недвижимости. Для выдачи такого заключения экспертам необходимо провести натурные замеры авиационного шума.</p> <p>Законопроект разработан с целью урегулирования вопросов, возникших в правоприменительной практике, путем исключения необходимости получения дополнительных согласований на уже построенные объекты.</p> <p>Одновременно предполагается, что после внесения сведений о таких объектах недвижимости в ЕГРН орган регистрации прав уведомляет об этом орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявший решения об установлении/создании соответствующих зон. Данная мера позволит осуществлять эффективный мониторинг соблюдения режимов использования на территории указанных зон и территорий.</p>

2.	Государственная Дума 01.02.2022	Федеральный закон от 26.05.2021 № 148-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»	<p>Предусмотрено внесение следующих дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества:</p> <ul style="list-style-type: none"> - сведения о том, что жилое помещение расположено в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, или о признании жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, непригодным для проживания; - сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании жилого дома непригодным для проживания. <p>Органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания.</p> <p>Выписка, содержащая общедоступные сведения ЕГРН, должна дополнительно содержать сведения о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания.</p>
3.	Росреестр	Письмо Росреестра от 22.04.2021 № 14-3096-ГЕ/21 «О государственной регистрации права общей долевой собственности одного из наследников на недвижимое имущество при наличии в ЕГРН зарегистрированного права наследодателя на него»	<p>Даны разъяснения по вопросу государственной регистрации права общей долевой собственности одного из наследников на недвижимое имущество при наличии в ЕГРН зарегистрированного права наследодателя на него.</p> <p>Сообщается, в частности, что в силу статьи 1164 Гражданского кодекса РФ при наследовании по закону, если наследственное имущество переходит к двум или нескольким наследникам, и при наследовании по завещанию, если оно завещано двум или нескольким наследникам без указания наследуемого каждым из них конкретного имущества, наследственное имущество поступает со дня открытия наследства в общую долевую</p>

			<p>собственность наследников; право же собственности наследодателя на наследственное имущество со дня его смерти прекращается.</p> <p>Исходя из положений действующих нормативных правовых актов, в том числе части 2 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», для проведения государственной регистрации права общей долевой собственности, возникшего (возникающего) не с момента государственной регистрации (например, при приобретении двумя и более лицами недвижимого имущества в порядке наследования), соответствующие заявления и документы могут быть представлены (в том числе нотариусом) на государственную регистрацию права общей долевой собственности (доли в праве) на недвижимое имущество любого из участников общей долевой собственности независимо от того, представлены ли заявления и документы на государственную регистрацию прав (долей в праве) других участников общей долевой собственности.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, а также положения пунктов 90, 91 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (далее - Порядок), при государственной регистрации права общей долевой собственности двух и более лиц на недвижимое имущество, возникшего в порядке наследования:</p> <ul style="list-style-type: none">- если государственная регистрация осуществляется одновременно в отношении всех участников долевой собственности (наследников), в ЕГРН должны быть внесены новые записи о праве каждого из этих участников на недвижимое имущество, а также одновременно погашена запись о праве собственности наследодателя на данное недвижимое имущество;
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>- при осуществлении государственной регистрации права общей долевой собственности одного из участников долевой собственности (наследников) в ЕГРН должна быть внесена новая запись о праве (доле в праве) этого участника.</p> <p>При этом, по мнению Росреестра, поскольку действующими нормативными правовыми актами, в том числе Порядком, не предусмотрено внесение в этом случае каких-либо изменений в запись о праве собственности наследодателя, а правоспособность, то есть также и способность иметь на каком-либо праве недвижимость, данного лица прекращается в момент его смерти, запись о праве собственности наследодателя по аналогии с пунктом 91 Порядка должна быть погашена одновременно с государственной регистрацией права (доли в праве) первого участника долевой собственности.</p>
4.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 07.05.2021 № 13/1-00131/21 «О рассмотрении обращения»</p>	<p>Сообщается, в частности, что формы выписок из ЕГРН, состав содержащихся в них сведений и порядок их заполнения, а также требования к формату документов, содержащих сведения ЕГРН и предоставляемых в форме электронных документов утверждены действующими в настоящее время приказами Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 (далее - Приказ № 975) и от 20.06.2016 № 378 (далее - Приказ N 378).</p> <p>Согласно особенностям заполнения выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Порядка заполнения выписок из ЕГРН, утвержденного Приказом № 378 (далее - Порядок), разделы, предназначенные для отражения в текстовой форме сведений об объекте недвижимости, оформляются на стандартных листах бумаги формата А4. Если вносимые в раздел выписки из ЕГРН сведения не уместятся на одном листе, допускается размещать их на нескольких листах этого же раздела. Разделы изготовленной выписки из ЕГРН не брошюруются (пункт 8 Порядка).</p> <p>При этом каждый лист разделов выписки из ЕГРН удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица</p>

		<p>органа регистрации прав чернилами (пастой) синего цвета и заверяется оттиском печати данного органа. На каждом листе выписки из ЕГРН указываются дата, регистрационный номер, а также реквизиты «Кадастровый номер», «Вид объекта недвижимости», «Лист N раздела», «Всего листов раздела», «Всего разделов», «Всего листов выписки» (пункты 10-11 Порядка).</p> <p>Вместе с тем, выписка из ЕГРН, форма которой по структуре не предусматривает наличие отдельных разделов, и, соответственно, нумерацию и указание количества листов в каждом разделе выписки, удостоверение каждого раздела выписки подписью уполномоченного должностного лица, если все подлежащие внесению в нее сведения не уместаются на одном листе при оформлении на бумажном носителе, составляется на нескольких листах. В этом случае листы выписки нумеруются, сшиваются, после чего на оборотной стороне последнего листа выписки проставляются печать органа регистрации прав и подпись специалиста, ответственного за ведение делопроизводства в органе регистрации прав, с указанием количества пронумерованных и сшитых листов выписки (пункты 56, 64, 67 Порядка).</p> <p>Аналогичные положения предусмотрены Приказом № 975 при заполнении выписок из ЕГРН.</p> <p>Также сообщается об издании приказа Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», вступающем в силу с момента признания утратившими силу Приказа № 975 и Приказа № 378, который</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			содержит аналогичные положения относительно оформления выписок из ЕГРН на бумажном носителе на нескольких листах.
5.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 29.04.2021 № 14-33-00-ГЕ/21 «О направлении письма Минфина России по вопросу уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прекращения права на недвижимое имущество на основании судебного акта» (вместе с Письмом Минфина России от 26.03.2021 № 03-05-04-03/22060)</p>	<p>Вступившие в законную силу судебные акты являются основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Размер госпошлины за госрегистрацию прав, ограничений прав и обременении объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, установлен подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ (2000 рублей для физлиц и 22000 рублей для юрлиц).</p> <p>Случаи совершения юридически значимых действий, при которых госпошлина не уплачивается, предусмотрены подпунктом 8.1 пункта 3 статьи 333.35 НК РФ.</p> <p>Сообщается, что по иным основаниям, не предусмотренным подпунктом 8.1 пункта 3 статьи 333.35 НК РФ, в т.ч. возникшим на основании решения суда, за госрегистрацию прекращения права должна уплачиваться госпошлина в соответствии с подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ.</p>