

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

| № | Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу | Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма | Содержание |
|----|---|--|--|
| 1. | Росреестр 26.07.2021 | Приказ Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 «Об установлении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и Порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» | <p>Актуализированы порядки предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, и уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению таких сведений, в частности предусматривается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - запрос физического лица о предоставлении сведений ограниченного доступа, сформированный в форме электронного документа с использованием личного кабинета физического лица на сайте органа регистрации прав или на портале госуслуг, заверяется простой электронной подписью при условии осуществления проверки полномочий заявителя с использованием ЕСИА. Ссылка на электронный документ, заверенный электронной подписью, в виде которого предоставляются сведения, содержащиеся в ЕГРН, в том числе на уведомление об изменении сведений, содержащихся в ЕГРН, при предоставлении сведений посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН должна быть доступна для первого перехода с целью просмотра и загрузки в течение одного месяца с момента отправки заявителю ссылки на электронный документ или размещения уведомления об изменении сведений, содержащихся в ЕГРН. Электронный документ должен быть доступен для просмотра и загрузки в течение 24 часов с момента первого перехода по ссылке; - информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, права на который зарегистрированы у правообладателя, может быть предоставлена в течение 3 лет |

| | | | |
|----|----------------------|--|---|
| | | | <p>с момента поступления запроса от таких лиц (ранее за весь период);</p> <ul style="list-style-type: none"> - копия документа, на основании которого сведения о зоне, публичном сервитуте, территории или границах внесены в ЕГРН, предоставляется только в виде электронного документа; - внесены уточнения по предоставлению сведений о депозитарии в выписках ЕГРН: если запрос о предоставлении сведений о депозитарии запрашивается лицом, не являющимся залогодателем (или должником по обеспеченному ипотекой обязательству, если залогодатель является третьим лицом), выдается выписка из ЕГРН без указания сведений о депозитарии, осуществляющем хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной; - запрос, представляемый на бумажном носителе, в том числе посредством почтового отправления, о предоставлении сведений, в отношении которых заявитель в соответствии частью 1 статьи 63 Закона №218-ФЗ обладает правом на их безвозмездное предоставление, за исключением запроса, указанного в пункте 47 настоящего Порядка, заверяется: подписью руководителя (генерального директора) или его заместителя - для иных лиц, указанных в ч.1 ст. 63 Закона №218-ФЗ, ранее круг лиц был перечислен (Институт, Корпорация, Агентство); - к запросу о предоставлении сведений ограниченного доступа прикладывается копия вступившего в законную силу определения арбитражного суда об утверждении арбитражного управляющего, внешнего управляющего, конкурсного управляющего, ранее Порядок требовалась надлежащим образом заверенная копия вступившего в законную силу определения арбитражного суда <p>Аналогичный приказ Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 утратил силу.</p> |
| 2. | Государственная дума | Федеральный закон от 01.07.2021 № 275-ФЗ | Данным законом в том числе внесены изменения в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной |

| | | | |
|--|------------|--|--|
| | 13.07.2021 | «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» | <p>регистрации недвижимости», в части уточнений требований к техническому плану. Согласно изменениям:</p> <ul style="list-style-type: none">- представление в качестве приложения к техническому плану здания, сооружения, объекта незавершенного строительства помещения, машино-места проектной документации и (или) иной указанной в части 8 статьи 24 Закона № 218-ФЗ документации (копий такой документации) или проекта перепланировки помещений в многоквартирном доме (копии такого проекта) не осуществляется;- сведения из такой документации включаются в текстовую и графическую части технического плана в объеме, предусмотренном формой технического плана, требованиями к его подготовке, составом содержащихся в нем сведений;- в техническом плане указываются сведения о такой документации;- государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на объекты капитального строительства или помещения приостанавливаются в случае, если в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, не являющегося линейным объектом (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство, или в результате строительства или реконструкции протяженность линейного объекта (при условии, что основной характеристикой такого объекта является протяженность), указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию, техническом плане, отличается от протяженности, указанной в разрешении на строительство, более чем на пять процентов от протяженности, указанной в разрешении на строительство;- в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового |
|--|------------|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:</p> <ol style="list-style-type: none">1) разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию);2) акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки); <p>- сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктами 1 и 2 части 13 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, исключительно в отношении площади объекта недвижимости (с учетом положений п. 61 ч. 1 ст. 26 закона №218-ФЗ), количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).</p> <p>Согласно части 6 статьи 71 Закона № 218-ФЗ при подготовке технического плана в отношении линейного объекта, введенного в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ сведения о таком объекте указываются в данном техническом плане на основании проектной документации и (или) исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Указанные положения статьи 71 Закона N 218-ФЗ могут применяться только в отношении определенной группы линейных объектов, а именно, введенных в эксплуатацию до 13.07.2015.</p> |
|--|--|--|

| | | | |
|----|------------------------------------|--|---|
| 3. | Государственная дума 13.07.2021 | Федеральный закон от 02.07.2021 № 298-ФЗ «О внесении изменения в статью 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации» | Законом расширен перечень объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется разрешение на строительство. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно. Ранее уровень давления составлял до 0,6 мегапаскаля включительно. |
| 4. | Росреестр | Письмо Росреестра от 26.07.2021 № 13/1-5668-АБ/21 «О полномочиях кадастрового инженера, предусмотренных частью 2.1 статьи 36 Федерального закона «О кадастровой деятельности» | Росреестром рассмотрен вопрос относительно полномочий кадастрового инженера по представлению без доверенности в орган регистрации прав документов, подготовленных в результате выполнения кадастровых работ. В частности, сообщается, что кадастровый инженер вправе представлять в орган регистрации прав без доверенности документы, подготовленные в результате выполнения кадастровых работ, в том числе если кадастровые работы выполняются в связи с подготовкой технического плана в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимости, для строительства которого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности не предусматривается выдача разрешения на строительство и/или разрешения на ввод в эксплуатацию, и заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка либо лицо, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, или лицо, которому в соответствии с Земельным кодексом РФ предоставлено право на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без предоставления или установления сервитута. |
| 5. | Росреестр | Письмо Росреестра от 20.07.2021 N 14-10575/21@ | Росреестром рассмотрен вопрос о возможности опубликования извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка. |

| | | | |
|----|------------------------|---|--|
| | | «О проведении собрания о согласовании о местоположении границ земельного участка» | Так в случае, если по запросу кадастрового инженера им была получена выписка из ЕГРН, не содержащая сведения об адресе правообладателя земельного участка (в том числе об адресе электронной почты, почтовом адресе, указанном в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав), извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ может быть им опубликовано по правилам части 8 статьи 39 Федерального закона «О кадастровой деятельности». |
| 6. | Росреестр | Письмо Росреестра от 28.07.2021 № 13/1-5758-АБ/21 «О применении законодательства в связи с вступлением в силу отдельных положений Федерального закона от 01.07.2021 № 275-ФЗ» | В письме разъяснены особенности государственной регистрации прав в связи с принятием закона о типовом проектировании, возникающие при применении положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в редакции отдельных положений Федерального закона от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». В частности, сделан вывод о том, что несоответствие параметров линейного объекта, указанных в проектной документации, исполнительной документации, разрешении на строительство, разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, не является препятствием для подготовки технического плана, а также причиной приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такой объект недвижимости. В рассматриваемом случае в ЕГРН вносятся сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в техническом плане. |
| 7. | Конституционный Суд РФ | Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2021 № 35-П «По делу о проверке конституционности пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина Е.В. Мокеева» | Конституционный суд РФ указал на необходимость внести в действующее законодательство изменения в целях совершенствования правового регулирования отношений, связанных с государственной регистрацией прав на имущество, находящееся в совместной собственности бывших супругов. |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | <p>Одновременно Суд признал пункт 1 статьи 302 ГК РФ не противоречащим Конституции РФ в той мере, в какой содержащиеся в нем положения - по их конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования - предполагают, что от добросовестного участника гражданского оборота, который возмездно приобрел жилое помещение у третьего лица, полагаясь на данные ЕГРН, и в установленном законом порядке зарегистрировал возникшее у него право собственности, это жилое помещение не может быть истребовано по иску бывшего супруга - участника общей совместной собственности, который не предпринял в соответствии с требованиями разумности и осмотрительности своевременных мер по контролю над общим имуществом супругов и надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество и по требованию которого ранее сделка по распоряжению жилым помещением признана недействительной как совершенная другим бывшим супругом без его согласия.</p> |
|--|--|--|---|