

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

№	Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу	Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма	Содержание
1.	Государственная дума 23.11.2021 (принят Государственной Думой ФС РФ в окончательной редакции)	Проект Федерального закона № 1099901-7 «О внесении изменений в статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения возможности осуществления государственной регистрации прав на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию»	Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения возможности осуществления государственной регистрации прав на основании решения о вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию» разработан в целях предоставления застройщикам возможности после завершения и ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства осуществить по заявлению уполномоченного органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, не только государственный кадастровый учет такого объекта (как это предусмотрено действующими положениями Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), но и регистрацию прав на него. Предусмотренный законопроектом подход позволяет застройщику на основании одного заявления о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, направляемого в уполномоченный орган или организацию,

			<p>получить весь комплекс необходимых услуг, вплоть до внесения записи о праве на такой объект в ЕГРН. Для целей реализации указанного принципа застройщику необходимо будет помимо технического плана объекта представить в уполномоченный орган или организацию документ об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав. Законопроектом предусмотрено, что установленный им порядок не применяется к многоквартирным домам и иным объектам недвижимости, создаваемым в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также к многоквартирным домам, создаваемым жилищно-строительными кооперативами. Наличие данной нормы обусловлено особенностями возникновения прав на объекты недвижимости, создаваемые с привлечением средств участников долевого строительства, и тем, что многоквартирные дома сами по себе не являются объектами гражданских прав (у участников гражданских правоотношений права в данном случае возникают на помещения или машино-места в них).</p>
2.	Правительство РФ	Проект Федерального закона № 20316-8 «О публично-правовой компании «Роскадастр»	<p>Правительством предложено реорганизовать профильные государственные учреждения и акционерные общества, осуществляющие деятельность в сфере недвижимости и пространственных данных.</p> <p>Так, внесенным в Госдуму законопроектом на базе ФГБУ «ФКП Росреестра», ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД» и АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», АО «Роскартография» предлагается создать организацию полного цикла - публично-правовую компанию «Роскадастр».</p> <p>Предполагается, что компания будет обеспечивать для нужд государства выполнение всего комплекса геодезических</p>

			<p>и картографических работ, работ по наполнению фонда пространственных данных, создание единой электронной картографической основы, используемой в дальнейшем для оказания Росреестром государственных услуг, в том числе по государственному кадастровому учету недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также для работы других органов власти и организаций.</p> <p>Законопроект также закрепляет правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании «Роскадастр».</p>
3.	<p>Правительство РФ</p> <p>16.11.2021</p>	<p>Распоряжение Правительства РФ от 16.11.2021 № 3214-р «О Перечне видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями»</p>	<p>Правительство утвердило список видов судебных экспертиз, которые с 16 ноября вправе проводить только государственные судебно-экспертные организации.</p> <p>В перечень включили в т.ч. экспертизы по определению рыночной цены недвижимости и объектов землеустройства в рамках оспаривания или установления их кадастровой стоимости. Речь идет о строительно-технической и землеустроительной экспертизе.</p> <p>Ранее участники дела об оспаривании или установлении кадастровой стоимости вправе предложить суду конкретное экспертное учреждение, в том числе негосударственное.</p>
4.	<p>Росреестр</p> <p>27.11.2021</p>	<p>Приказ Росреестра от 30.07.2021 № П/0327 «Об осуществлении федеральным государственным бюджетным учреждением «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отдельных полномочий органа регистрации прав и оказании отдельных государственных услуг»</p>	<p>Закреплен новый перечень отдельных полномочий и государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения единого государственного реестра недвижимости, которые осуществляет (оказывает) ФГБУ «ФКП Росреестра» в частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - внесения сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости; - проведения анализа сведений ЕГРН на предмет выявления (обнаружения) возможных технических и (или) реестровых ошибок, а также определения смежных и (или) несмежных

			<p>земельных участков, изменение границ которых требуется для обеспечения исправления реестровых ошибок;</p> <ul style="list-style-type: none"> - осуществления в целях исправления реестровых ошибок пересчета координат характерных точек всех границ (включая границы земельных участков, контуры зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и границы объектов, сведения о которых внесены в реестр границ), сведения о местоположении которых представлены в ЕГРН в иной системе координат, в местную систему координат и загрузки (ввода) в ФГИС ЕГРН сведений о местоположении таких границ, а в отношении земельных участков также в части их площади; - внесения в кадастр недвижимости ЕГРН дополнительных сведений об объектах недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в том числе по заявлению заинтересованного лица. <p>Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.10.2016 № П/0515 «О наделении федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отдельными полномочиями органа регистрации прав» утрачивает силу.</p>
5.	Росреестр	<p>Письмо Росреестра от 16.11.2021 № 14-8490-ГЕ/21 «О причинах возврата прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения при уплате государственной пошлины в меньшем размере»</p>	<p>Законом о государственной регистрации недвижимости определен исчерпывающий перечень оснований для возврата заявления и документов, прилагаемых к нему, без рассмотрения (это, в том числе отсутствие информации об уплате госпошлины по истечении пяти рабочих дней с даты подачи заявления).</p> <p>В письме разъяснено, что при уплате госпошлины в меньшем размере, чем это предусмотрено НК РФ, имеются основания для приостановления госрегистрации прав, а не для возврата заявления и документов без рассмотрения.</p>
6.	Верховный суд РФ	<p>Определение Верховного суда РФ от 01.11.2021 № 307-ЭС21-8633</p>	<p>ВС РФ уточнил размер госпошлины за регистрацию допсоглашения об изменении арендной платы.</p>

			<p>Компания арендовала у общества помещения. Спустя время стороны допсоглашением изменили размер арендной платы. Компания обратилась за госрегистрацией этого соглашения и заплатила 1 тыс. руб. госпошлины. Документы вернули без рассмотрения: размер пошлины - 22 тыс. руб. Компания обратилась в суд.</p> <p>Три инстанции ее заявление удовлетворили. Такое соглашение не является отдельным основанием для возникновения права аренды. Оно изменяет запись в ЕГРН о первоначальном договоре. Нужно было применить пп. 27 п. 1 ст. 333.33 НК РФ (размер пошлины - 1 тыс. руб.).</p> <p>ВС РФ их не поддержал. Допсоглашение регистрируют, поскольку оно неотъемлемая часть договора. Оно изменяет его содержание и условия обременения.</p> <p>Такое допсоглашение, по сути, сделка, поэтому размер госпошлины за ее регистрацию - 22 тыс. руб. При этом не имеет значения, что в ЕГРН новую запись о сделке не вносят, а меняют уже существующую.</p>
7.	Конституционный суд РФ	<p>Постановление Конституционного Суда РФ от 11.11.2021 N 48-П «По делу о проверке конституционности положений пункта 6 части четвертой статьи 392 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 32 Федерального закона "О газоснабжении в Российской Федерации" в связи с жалобой гражданина Ю.В. Тихонова»</p>	<p>Рассмотрение судами требования о сносе постройки по причине ее нахождения в охранной зоне газопровода, в любом случае подразумевает обязательность выяснения того, знало ли осуществившее постройку лицо о наличии зоны с особыми условиями использования.</p> <p>Конституционный Суд РФ признал взаимосвязанные положения пункта 6 части четвертой статьи 392 ГПК РФ, пункта 1 статьи 222 ГК РФ и статьи 32 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» не противоречащими Конституции РФ, поскольку по своему конституционно-правовому смыслу они не предполагают отказа в пересмотре по новым обстоятельствам вступившего в законную силу, но не исполненного судебного акта о сносе построек, возведенных с нарушением установленных федеральным законом ограничений использования земельного участка (в том числе расположенных ближе минимальных расстояний</p>

			<p>до объектов систем газоснабжения или возведенных в границах охранных зон газопроводов), если судами не исследовался вопрос о том, знал ли и мог ли знать собственник земельного участка, осуществивший постройку, о наличии таких ограничений.</p> <p>Как отмечено Конституционным Судом РФ, если суд установил, что лицо не знало и не могло знать о действии ограничений в отношении принадлежащего ему земельного участка, либо данный вопрос не являлся предметом исследования суда, то такой судебный акт должен быть пересмотрен по новым обстоятельствам. При новом рассмотрении дела судами может быть констатирована как недобросовестность, так и добросовестность лица, возведшего постройку. В последнем случае суд на основании действующего правового регулирования компетентен установить, возможно ли ее сохранение, а при невозможности такового - разрешить вопрос о ее сносе при условии предварительного полного возмещения собственнику постройки причиненных убытков.</p>
--	--	--	--