**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

**а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,**

**касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в ноябре 2022 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ,**  **дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:**  **Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Государственная Дума | Проекта Федерального закона № 137906-8  «О внесении изменений в статью 333.33 части второй Налогового кодекса Российской Федерации" (в части установления размера государственной пошлины)» | Законопроект разработан в целях совершенствования правоприменительной практики, связанной со взиманием государственной пошлины за государственную регистрацию соглашений об изменении, расторжении договоров аренды, зарегистрированных в ЕГРН (далее – Соглашение).  Зконопроектом предусматривается установление отдельного размера государственной пошлины, взимаемой  с физических лиц и организаций за государственную регистрацию Соглашений, - 350 рублей для физических лиц  и 1000 рублей для организаций. |
| 2. | Росреестр  зарегистрирован в Минюсте России 23.11.2022 № 71090  04.12.2022 | Приказ Росреестра  от 19.10.2022 № П/0400  «О внесении изменений в перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 2 сентября 2020 г. № П/0321» | Дополнен перечень документов, подтверждающих право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов, а именно документы, подтверждающих право некоммерческой организации на приобретение в безвозмездное пользование земельного участка без проведения торгов для осуществления строительства или реконструкции объектов капитального строительства полностью за счет субсидии из федерального бюджета. |
| 3. | Росреестр  31.03.2023 | Приказ Росреестра от 04.06.2022 № П/0264  «О внесении изменений в отдельные положения приказов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» | Уточнены требования к выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в форме электронного документа так предоставляемая посредством единого портала выписка  из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в форме электронного документа по выбору заявителя может не включать в себя графическую часть (план, чертеж, схему). |
| 4. | Росреестр | Приказ Росреестра  от 16.09.2022 № П/0341  «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования межевого плана в форме электронного документа» | Актуализирована XML-схема, используемая для формирования межевого плана в форме электронного документа.  Признается утратившим силу Приказ Росреестра от 10.07.2015 № П/367 «Об организации работ по представлению в орган кадастрового учета заявления о кадастровом учете  и необходимых для кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа». |
| 5. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 15.11.2022 № 01-9984-АБ/22  «Об установлении единой правоприменительной практики в связи  с вступлением Федерального закона  от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» | В письме рассмотрены вопросы применения Федерального закона от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации», в том числе разъяснен новый порядок образования объектов недвижимости, раздела и образования линейных объектов. |
| 6. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 07.10.2022 N 14-8739-ТГ/22  «О внесении в ЕГРН дополнительных сведений об объекте недвижимости» | В письме рассмотрены случаи отнесении здания к наемному дому социального использования или наемному дому коммерческого использования, а также об отнесении здания  с назначением «жилое» к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда.  Приводится порядок действий до завершения работ по проекту «Перепроектирование ФГИС ЕГРН и развитие его компонентов 2.0» и после завершения соответствующих работ. |
| 7. | Конституционного Суда РФ | Постановление  Конституционного Суда РФ  от 09.11.2022 № 48-П «По делу  о проверке конституционности абзаца первого части 1 статьи 48 Федерального закона» Об общих принципах организации местного самоуправления  в Российской Федерации»  в связи с жалобой граждан  Ю.А. Плахтеевой, А.Ю. Савушкиной  и А.Ю. Яковлевой | Конституционный Суд постановил, что орган местного самоуправления не вправе отменять решение о вводе объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию после государственной регистрации права собственности  на этот объект в ЕГРН.  Абз. 1 ч. 1 ст. 48 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», устанавливающий полномочие органов местного самоуправления по отмене принятых ими муниципальных правовых актов, не предполагает возможности самостоятельной отмены органом местного самоуправления разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства  в эксплуатацию после государственной регистрации права собственности на этот объект в ЕГРН.  Самостоятельная отмена местной администрацией принятого ею ранее муниципального правового акта по указанному вопросу может привести к неблагоприятным правовым последствиям для собственников такого объекта, в том числе  к предъявлению требований о признании возведенной постройки самовольной, а также к невозможности ее законной эксплуатации и др.  Возложение на добросовестных приобретателей объекта капитального строительства, полагавшихся на данные ЕГРН  при его приобретении, неблагоприятных последствий, связанных с отменой органом местного самоуправления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не отвечает критериям разумности и справедливости при реализации законных интересов участников рассматриваемых правоотношений.  Кроме этого, законодатель прямо указал, что органы местного самоуправления в любом случае не вправе принимать такое решение в отношении объекта недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано в ЕГРН.  Абзац первый части 1 статьи 48 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» признан не противоречащим Конституции Российской Федерации и должен применяться с учетом лкования, данного Конституционным Судом. |