**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

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

**касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в марте 2023 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:**  **Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Правительство  Российской Федерации | Проект Федерального закона № 317134-8 «Об особенностях оформления прав  на отдельные виды объектов недвижимости» | Законопроект разработан в целях установления особенностей государственного кадастрового учета, кадастровых работ, государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимого имущества, сведения о которых составляют государственную тайну (далее - режимные объекты).  Законопроектом, в частности, предусматривается,  что в отношении режимных объектов государственной регистрации подлежит только право собственности РФ  (иного публично-правового образования) на такой объект недвижимости. Договор аренды такого объекта недвижимости считается заключенным для сторон договора и третьих лиц  с момента его подписания сторонами.  Кроме этого, Правительство наделяется полномочиями  по утверждению перечня видов (типов) режимных объектов,  в отношении которых не осуществляется государственный кадастровый учет, право собственности РФ (иного публично-правового образования) на которые, другие вещные права, ограничения этих прав не подлежат государственной регистрации и сведения о которых составляют государственную тайну. Право собственности РФ (иного публично-правового образования) на такие объекты недвижимости считается возникшим в силу федерального закона.  Принятие законопроекта будет способствовать обеспечению  не только безопасности РФ в сфере защиты государственной тайны и защиты информации о соответствующих объектах недвижимого имущества, но и полноты публичного реестра недвижимости и налогообложения таких объектов  в установленном Налоговым кодексом РФ порядке. |
| 2. | Правительство  Российской Федерации | Проект Федерального закона № 317135-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» | Изменениями, вносимыми законопроектом в Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», предусматривается, что в отношении режимных объектов государственной регистрации подлежит только право собственности РФ (иного публично-правового образования)  на такой объект недвижимости.  Закрепляется, что в случаях, предусмотренных федеральным законом, сведения о находящихся в государственной собственности зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, объектах незавершенного строительства, единых недвижимых комплексах, предприятиях как имущественных комплексах, составляющие государственную тайну, не вносятся в ЕГРН и право собственности РФ (иного публично-правового образования), другие вещные права, ограничения этих прав не подлежат государственной регистрации.  Кроме этого, документом в Федеральный закон от 13.07.2015  № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» вносятся изменения, предусматривающие, в частности, полномочия Правительства по установлению особенностей подготовки документов для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на режимные объекты и особенностей осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав  на такие объекты. |
| 3. | Государственная Дума  18.03.2023  15.09.2023 | Федеральный закон  от 18.03.2023 № 66-ФЗ  «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и статью 62.2 Федерального закона «Об охране окружающей среды» | Уточняются основания для подачи нотариусом документов  в электронной форме в Росреестр при отсутствии в ЕГРН записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью.  Отсутствие в ЕГРН записи о возможности регистрации  на основании документов, подписанных УКЭП, не препятствует регистрации прав на основании заявления и прилагаемых к нему электронных документов (электронных образов документов), представленных нотариусом в случаях, предусмотренных пунктом 4.5 части 1, пунктом 5 части 3 статьи 15 Закона  №218-ФЗ, при условии совершения сделки при личном участии правообладателя (его законного представителя) либо в случае совершения сделки представителем на основании нотариально удостоверенной доверенности, при условии отсутствия в ЕГРН отметки о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта недвижимости без личного участия правообладателя (его законного представителя). Данные положения вступили в силу с 18.03.2023  Законом также урегулирован порядок внесения в ЕГРН сведений о лесопарковых зеленых поясах, которые вступят  в силу с 15.09.2023. |
| 4. | Росреестр | Приказ Росреестра  от 14.02.2023 № П/0036  «Об установлении порядка согласования и утверждения землеустроительной документации, порядка создания  и ведения государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также порядка их использования»  (зарегистрирован в Минюсте России 21.03.2023 № 72656) | Направление на согласование землеустроительной документации осуществляется ее заказчиками и разработчиками в целях соблюдения прав неограниченного круга лиц  и обеспечения соответствия землеустроительной документации исходным данным, использованным при ее подготовке,  и требованиям проведения землеустройства.  Установлен, в числе прочего, перечень необходимых документов, порядок их рассмотрения и принятия решения.  Также утверждены правила включения землеустроительной документации в государственный фонд данных, полученных  в результате проведения землеустройства.  Настоящий приказ вступает в силу с даты признания утратившим силу Постановления Правительства РФ  от 11.07.2022 № 514, которым регулируются аналогичные правоотношения. |
| 5. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 09.03.2023 № 14-1854-АБ/23  «По вопросу государственной регистрации прав на основании заключенного на публичных торгах  в рамках процедуры банкротства гражданина договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения» | Росреестром рассмотрен вопрос о государственной регистрации прав на основании заключенного на публичных торгах в рамках процедуры банкротства гражданина договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения.  В силу положений пункта 1 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе отчуждать земельную долю  в собственность другого участника долевой собственности,  а также сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства, использующего земельный участок, находящийся в долевой собственности.  В иных случаях участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению только после выделения земельного участка в счет земельной доли.  Следовательно, отчуждение доли в праве общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения на публичных торгах без выделения земельного участка в счет земельной доли третьему лицу, не указанному  в абзаце втором пункта 1 статьи 12 Федерального закона  от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», не допускается; государственная регистрация прав на основании соответствующего договора не согласуется с действующим законодательством. |
| 6. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 22.03.2023 № 18-2332-ТГ/23  «О направлении информации»  (вместе с «Проблемными вопросами, возникающими при внесении сведений  о местоположении границ территориальных зон, муниципальных образований и населенных пунктов в Единый государственный реестр недвижимости») | Росреестром даны ответы на вопросы, в том числе даны пояснения, по исключению из ЕГРН сведений о границах территориальной зоны.  Частью 1 статьи 32 Закона о регистрации, Правилами 1532 предусмотрено, что уполномоченный орган направляет в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в случае принятия решения об утверждении правил землепользования и застройки (далее - ПЗЗ) либо о внесении изменений в ПЗЗ, если такими изменениями предусмотрено установление или изменение градостроительного регламента, установление или изменение границ территориальных зон (далее - ТЗ).  Направление в орган регистрации прав «полного пакета»  в случае прекращения существования территориальной зоны (без установления на этой территории иной территориальной зоны) указанными нормативными правовыми актами  не предусмотрено.  При этом подпунктом 15 пункта 90 Порядка ведения ЕГРН установлено, что в ЕГРН вносятся в том числе записи  об исключении из ЕГРН сведений о ТЗ.  В связи с чем неактуальные сведения о ТЗ подлежат исключению из ЕГРН. При этом принятие отдельного решения уполномоченным органом о прекращении существования ТЗ  не требуется.  В соответствии с пунктом 33 Правил 1532 при информационном взаимодействии документы предоставляются в виде электронных документов в формате XML.  В случаях, если в ЕГРН содержатся сведения о границах ТЗ, установленных ПЗЗ, при этом с учетом внесенных изменений в ПЗЗ ТЗ прекращают свое существование в связи с созданием на их месте новых ТЗ, необходима подготовка XML-документов.  При этом документы для внесения в ЕГРН сведений о ТЗ и для исключения сведений о ТЗ должны быть представлены одновременно.  Также указано, что ППК «Роскадастр» в рамках исполнения пункта 9 Плана мероприятий («дорожной карты»)  по исполнению поручений Президента Российской Федерации по вопросам реализации государственной программы Российской Федерации «Национальная система пространственных данных» от 11.08.2022 № Пр-1424, утвержденного приказом Росреестра от 19.09.2022 № П/0348,  в адрес высших исполнительных органов власти субъектов Российской Федерации направлены «чек-листы» по подготовке электронных документов, содержащих описание местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон.  При формировании XML-документов рекомендуется проверять их на соответствие направленным ППК №Роскадастр» чек-листам.  Кроме того, возможно осуществление ППК «Роскадастр» проведения проверок сформированных XML-документов  на коммерческой основе в рамках приносящей доход деятельности. |
| 7. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 28.03.2023 № 10-01944/23  «О предоставлении сведений ограниченного доступа,  содержащихся в ЕГРН» | 28.02.2023 в Личном кабинете официального сайта Росреестра (далее - сайт Росреестра) и на сайте ППК «Роскадастр» для пользователей - физических лиц выведен из эксплуатации функционал предоставления сведений из ЕГРН с обеспечением перенаправления пользователей на Единый портал государственных и муниципальных услуг (далее - ЕПГУ).  Сайт ЕПГУ не обеспечивает направление запросов арбитражным управляющим и другими категориям  заявителей - физическим лицам, которые получали сведения,  в том числе, ограниченного доступа через сайт Росреестра  с подтверждением полномочий и подписанием запросов усиленной квалифицированной электронной подписью.  Реализация на ЕПГУ возможности получения сведений ограниченного доступа из ЕГРН указанными категориям заявителей в стадии разработки.  С 01.03.2023 (после закрытия блока услуг по предоставлению сведений из ЕГРН на сайте Росреестра и до реализации доработки на ЕПГУ) сведения ограниченного доступа, содержащиеся в ЕГРН, могут быть предоставлены указанным категориям заявителей в виде бумажного документа при личном обращении в МФЦ с приложением документа, подтверждающего полномочия заявителя (доверенности,  а также копия вступившего в законную силу определения арбитражного суда об утверждении арбитражного управляющего, конкурсного управляющего). |