**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

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

**касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в мае 2025 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:**  **Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Правительство  Российской Федерации  22.05.2025  текст законопроекта, принятого ГД ФС РФ  в I чтении | Проект Федерального закона № 836655-8  «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в сфере государственной кадастровой оценки» | Законопроект предусматривает положения:  - о наделении ППК «Роскадастр» полномочиями по ведению фонда данных государственной кадастровой оценки  и по установлению требований о направлении  в ППК «Роскадастр» сведений и материалов, необходимых  для включения в указанный фонд данных;  - об осуществлении государственного мониторинга проведения государственной кадастровой оценки, требованиями  об осуществлении мониторинга в отношении деятельности  в целях предупреждения неправильного, неполного  и несвоевременного исполнения ППК «Роскадастр» полномочий;  - об установлении предельного срока официального опубликования акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (не позднее 30 ноября года проведения государственной кадастровой оценки), что позволит применять сведения о кадастровой стоимости для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки;  - о необходимости приложения к заявлению об установлении рыночной стоимости согласия собственника объекта недвижимости, если собственником является физическое  или юридическое лицо, на такое установление, а также требования к такому согласию для уведомления собственника  о поступившем в бюджетное учреждение заявлении  об установлении рыночной стоимости.  В целях единообразного подхода к рассмотрению бюджетными учреждениями в субъектах Российской Федерации заявлений  об установлении рыночной стоимости законопроект предусматривает утверждение органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки, регламента рассмотрения таких заявлений об установлении рыночной стоимости.  Законопроект также устраняет противоречие в части предусмотренного принятия бюджетным учреждением решения в соответствии со статьей 22.1 Федерального закона №237-ФЗ при наличии в решении суда установленной кадастровой стоимости.  С учетом требований части 2 статьи 3.1 Закона №218-ФЗ законопроектом уточняются положения в части внесения сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН. |
| 2. | Росреестр  16.05.2025  дата начала  публичного обсуждения | Проект федерального закона  «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» | В соответствии с федеральными законами от 08.08. 2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и от 26.12. 2024  № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлены нормы материального права, ответственность за соблюдение которых  не предусмотрена Кодексом Российской Федерации  об административных правонарушениях:  - правообладатель земельного участка из состава земель населенных пунктов, садового земельного участка, огородного земельного участка приступает к использованию этого земельного участка в соответствии с его целевым назначением  и разрешенным использованием со дня приобретения прав  на него, а в случае, если требуется освоение этого земельного участка, не позднее трех лет с указанной даты, за исключением случая, предусмотренного законодательством;  - в случае, если у гражданина или юридического лица, являющихся собственниками зданий, сооружений (помещений  и (или) машино-мест в зданиях, сооружениях), отсутствуют предусмотренные ЗК РФ права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены такие здания, сооружения, указанные лица обязаны приобрести такие земельные участки в собственность или в аренду в соответствии с ЗК РФ, за исключением случаев, если для возникновения прав на такие земельные участки предоставление земельных участков не требуется;  -эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться  с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых расположены такие здания, сооружения;  - после передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее 30 рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства  с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект;  - застройщик в срок не позднее 6 месяцев с даты осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного дома  и (или) иного объекта недвижимости направляет в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности на входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости  и не являющиеся объектами долевого строительства помещения и машино-места, создание которых осуществлялось  без привлечения средств участников долевого строительства;  - сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются публично-правовой компанией, созданной  в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр».  В связи с чем Законопроектом предлагаемый уточнение действующих и введении новых составов отдельных административных правонарушений в КОАП. |
| 3. | Правительства  Российской Федерации | Постановление Правительства Российской Федерации  от 31.05.2025 № 826 «Об установлении признаков неиспользования земельных участков  из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков  и огородных земельных участков» | С 01.09.2025. устанавливаются признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков.  В перечне таких признаков:  - захламление более чем 50 процентов площади земельного участка предметами, не связанными с его использованием  в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, или загрязнение указанной площади земельного участка отходами производства и потребления, в том числе твердыми коммунальными отходами;  - отсутствие на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, в течение 7 и более лет индивидуального жилого дома, право на который зарегистрировано в соответствии с законом, за исключением случаев, если судом установлено, что правообладатель земельного участка не смог завершить строительство индивидуального жилого дома в связи с действиями (бездействием) органов государственной власти, органов местного самоуправления или лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения,  к которым должен быть подключен (технологически присоединен) индивидуальный жилой дом;  - наличие на земельном участке не являющихся самовольными постройками зданий, сооружений, у которых в совокупности разрушены крыша, стены, отсутствуют окна или стекла  на окнах, при условии, что правообладатель земельного участка не приступил к выполнению работ по устранению указанных обстоятельств в течение одного года и более со дня  их выявления, за исключением случаев, когда такие объекты капитального строительства признаны аварийными  и подлежащими сносу или реконструкции.  Признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков  и огородных земельных участков, утвержденные настоящим Постановлением, не применяются в случае, если на основании судебного акта или акта уполномоченного органа наложен арест, запрет на использование земельного участка  в соответствии с его целевым назначением и (или) разрешенным использованием, а также в течение времени, когда земельный участок не мог быть использован по целевому назначению  из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.  Срок действия постановление установлен до 01.09.2031. |
| 4. | Конституционный Суд Российской Федерации | Постановление Конституционного  Суда Российской Федерации  от 26.05.2025 № 22-П  «По делу о проверке конституционности пунктов 1 и 2 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.В. Панкратовой» | Конституционный Суд Российской Федерации указал, что пренебрежение требованиями разумности и осмотрительности со стороны публично-правового образования в лице компетентных органов не должно влиять на имущественные  и неимущественные права граждан.  Не противоречащим Конституции Российской Федерации признан пункт 1 статьи 302 ГК РФ в той мере, в какой  он по своему конституционно-правовому смыслу в системе действующего правового регулирования не предполагает признания жилого помещения выбывшим из владения публично-правового образования помимо его воли для целей истребования у добросовестного приобретателя, если судом  при разрешении вопроса о таком истребовании будет установлено, что уполномоченные органы (должностные лица) этого публично-правового образования совершали действия (принимали правовые акты), предусматривающие передачу жилого помещения частному лицу (гражданину), даже признанные в дальнейшем незаконными.  Конституционный Суд, в частности, указал, что факт государственной регистрации прав гражданина на недвижимое имущество, переданное ему публичным собственником, можно рассматривать как презюмирующий наличие воли последнего  на выбытие из его владения жилого помещения.  При этом сказанное не относится к ситуации, когда незаконное отчуждение жилого помещения (формирование оснований  для включения в состав сведений ЕГРН записи о праве) связано, в частности, со сговором гражданина, которому предоставляется жилое помещение, и должностного лица при заведомом для них отсутствии законных оснований для предоставления имущества гражданину, что во всяком случае не должно затрагивать права добросовестного приобретателя соответствующего жилого помещения. |