**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

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

**касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в июне 2024 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:**  **Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Депутаты Государственной Думы  30.05.2024 | Законопроект № 633966-8 «О внесении изменений  в отдельные законодательные акты Российской Федерации»  (в части регулирования отдельных вопросов в сфере земельного законодательства) | Проект Федерального закона «О внесении изменения в статью 21 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» направлен на совершенствование требований действующего законодательства в части использования кредитными организациями электронной подписи при взаимодействии с органами государственной регистрации прав на объекты недвижимости.  В целях приведения в соответствие положений действующего законодательства и упрощения порядка оформления кредитными организациями электронных документов, законопроектом предлагается внесение изменения в часть 12 статьи 21 ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому в усиленной квалифицированной подписи, используемой кредитной организацией, для заверения электронных образов документов (необходимых для осуществления государственной регистрации прав) указывается наименование кредитной организации,  от которой исходит электронный документ (без упоминания должностного лица).  Принятие законопроекта позволит сократить кредитным организациям расходы, связанные с оформлением электронных документов, а также обеспечит сокращение сроков государственной регистрации прав на объекты недвижимости, впоследствии своевременному получению услуг гражданами  и организациями по регистрации прав на объекты недвижимости. |
| 2. | Правительство  Российской Федерации  29.06.2024 | Постановление Правительства РФ  от 21.06.2024 № 839  «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» | Уточнен порядок опубликования проекта решения  о комплексном развитии территории.  Опубликование проекта решения осуществляется посредством его размещения на официальных сайтах высшего исполнительного органа субъекта РФ и органа местного самоуправления, в границах которых расположена территория, подлежащая комплексному развитию в соответствии с проектом решения, а со дня ввода в эксплуатацию системы «Стройкомплекс.РФ» - и (или) на официальном сайте указанной системы.  Реализованы положения Федерального закона от 25.12.2023  № 627-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». |
| 3. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 14.06.2024 № 18-5509-ТГ/24  «О направлении информации» | С 01.03.2024 до 01.07.2024 установлен переходный период  по возможности приема документов, необходимых для внесения сведений в ЕГРН, подготавливаемых в соответствии  с XML-схемами, утвержденными как приказом Росреестра  от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде», так и Приказом Росреестра от 25.12.2023 № П/0554 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра  и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схем, используемых для формирования документов, карты (плана) объекта землеустройства в формате XML, направляемых в форме электронных документов в орган регистрации прав органами государственной власти, органами местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в части сведений о границах, зонах, территориях, для внесения в реестр границ Единого государственного реестра недвижимости»  При этом в соответствии с Приказом Росреестра от 25.12.2023 № П/0554 с 01.07.2024 актуальной XML-схемой является interact\_entry\_boundaries\_v02, в связи с чем необходимо направлять соответствующие документы в орган регистрации прав, подготовленных с использованием даной XML-схемы. |
| 4. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 22.06.2024 № 14-5286-ТГ/24  «По вопросу о последствиях непредставления для государственной регистрации прав предусмотренного п. 4 ст. 292 ГК РФ согласия органа опеки и попечительства» | Росреестр разъяснил последствия совершения сделок по отчуждению жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника такого объекта, без согласия органа опеки  и попечительства, предусмотренного статьей 292 ГК РФ. Согласно пункту 4 указанной статьи отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства.  Из системного толкования закона и правоприменительной практики следует, что последствием непредоставления указанного согласия является оспоримость сделки  и возможность признания ее недействительной в соответствии со статьей 173.1 ГК РФ.  В то же время в письме отмечено, что основания для признания сделки, совершенной без согласия органа опеки  и попечительства, ничтожной в соответствии с пунктом 2 статьи 168 ГК РФ отсутствуют. |
| 5. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 17.05.2024 № 14-4493-ТГ/24  «О внесении в ЕГРН сведений о втором участнике общей совместной собственности на объект недвижимости, приобретенный супругами во время брака, на который зарегистрированы право собственности титульного собственника и ипотека» | Росреестром разъяснен порядок внесения в ЕГРН сведений  о втором участнике общей совместной собственности  на недвижимость, приобретенную супругами во время брака,  на которую зарегистрированы право собственности титульного собственника и ипотека.  Сообщается, в частности, что, если на объект недвижимости, приобретенный супругами во время брака, зарегистрированы право собственности титульного собственника, а также ипотека, поскольку такой объект является совместной собственностью супругов, и, следовательно, в этом случае оба супруга являются его собственниками, согласие залогодержателя для внесения  в ЕГРН сведений о втором участнике общей совместной собственности на этот объект (другом супруге) не требуется. |
| 6. | Конституционный Суд Российской Федерации  13.06.2024 | Постановление  Конституционного Суда РФ  от 11.06.2024 N 29-П  «По делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 6 и пункта 1 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина И.А. Ермака» | Конституционный Суд РФ обязал федерального законодателя устранить неопределенность в вопросе о предоставлении  в собственность или в аренду земельного участка, на котором расположены подземные гаражи, их собственникам (13.06.2024)  Пункт 3 статьи 6 и пункт 1 статьи 39.20 ЗК РФ признаны  не соответствующими Конституции РФ в той мере, в какой в системе действующего правового регулирования  и в их судебном истолковании они создают неопределенность  в вопросе о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду лицам, являющимся собственниками частично  или полностью подземных гаражей (гаражных комплексов), которые расположены в границах таких участков, отвечают признакам объекта недвижимого имущества  и зарегистрированы в установленном порядке.  Впредь до внесения в правовое регулирование соответствующих изменений собственники могут требовать заключения договора аренды на земельный участок, если основным или условно разрешенным, а также вспомогательным видом разрешенного его использования является хранение автотранспорта. При этом вопрос о предоставлении земельных участков в аренду лицам, являющимся собственниками частично или полностью подземных гаражей (гаражных комплексов), должен решаться  с учетом разумной дифференциации, с опорой на баланс интересов частных собственников и публичных интересов, принимая во внимание возможность использования расположенного над гаражами пространства. Если же основание для предоставления земельного участка в аренду собственнику частично или полностью подземного гаража (гаражного комплекса) отсутствует, то до внесения в правовое регулирование изменений предоставление участка иным лицам не допускается. |