

**Мониторинг законодательства по основным направлениям деятельности АО «БТИ РТ»
за май 2024 года**

I. Обзор законодательства в сфере регистрации прав на недвижимое имущество, кадастровой деятельности

| Реквизиты документа | Краткое содержание |
|---|--|
| <p>Федеральные законы от 2 ноября 2023 г. №509-ФЗ "Об особенностях оформления прав на отдельные виды объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и п 518-ФЗ "О внесении изменений в федеральный закон "о введении в действие части первой гражданского кодекса Российской Федерации"</p> <p>Вступил в силу 1 мая 2024 года</p> | <p>Правительство РФ утверждает перечень видов, находящихся в государственной собственности объектов недвижимости (за исключением земельных участков), в отношении которых:</p> <ul style="list-style-type: none">- не проводится государственный кадастровый учет;- право собственности РФ (иного публично-правового образования), другие вещные права, ограничения этих прав не подлежат государственной регистрации;- сведения о них составляют гостайну. <p>В отношении указанных объектов недвижимости право собственности РФ (иного публично-правового образования) не подлежит государственной регистрации и считается возникшим в силу федерального закона. Договор аренды такого объекта недвижимости считается заключенным с момента его подписания сторонами. Право хозяйственного ведения (оперативного управления) возникает с момента передачи соответствующего имущества.</p> |
| <p>Федеральный закон от 02.11.2023 N 509-ФЗ</p> <p>Вступил в силу 1 мая 2024 года</p> | <p>Уточняется порядок устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, связанной с изменением значений координат пунктов государственной геодезической сети в местной системе координат</p> <p>В случае выявления такой ошибки орган регистрации прав вправе без предварительного извещения заинтересованных лиц рассчитать значения 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) в связи с изменением значений координат пунктов государственной геодезической сети в местной системе координат и внести соответствующие изменения в сведения ЕГРН о местоположении этих границ, а в отношении земельных участков также в сведения об их площади.</p> <p>Значение вычисленной в связи с таким расчетом площади земельного участка может отличаться от первоначального значения площади не более чем на величину погрешности определения пло-</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>щади земельного участка, сведения о которой внесены в ЕГРН.</p> |
| <p>Приказ Росреестра от 05.03.2024 N П/0051/24 (начало действия 7 мая 2024)</p> | <p>Определены <u>Требования</u> к размещению на территории РФ геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети</p> <p>Установлено, что пункты размещаются на территории РФ с учетом средних <u>значений</u> плотности их размещения.</p> <p>В отдельных <u>случаях</u> допускается увеличение плотности размещения пунктов независимо от средних значений.</p> |
| <p>Приказ Минприроды России от 03.05.2024 N 262 Начало действия – 1 июня 2024</p> | <p>Уточнен состав документов, прилагаемых к ходатайству о переводе земель лесного фонда в другую категорию (01.06.2024)</p> <p>Реализованы положения Федерального <u>закона</u> от 25.12.2023 N 673-ФЗ, в соответствии с которыми из числа документов, необходимых для принятия решения о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую, исключено заключение государственной экологической экспертизы.</p> <p>Закреплено, что заключение государственной экологической экспертизы объектов, определенных в <u>статьях 11</u> и <u>12</u> Закона об экологической экспертизе, может быть представлено заинтересованным лицом в исполнительный орган государственной власти, уполномоченный на рассмотрение ходатайства о переводе земель лесного фонда или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, по собственной инициативе.</p> |

II. Обзор федерального законодательства (в т.ч. проектов)

| Реквизиты документа | Краткое содержание |
|---|---|
| <p>Проект Федерального закона N 575296-8</p> | <p>Предполагает закрепление гарантий для сотрудников, которые выступают в роли наставников. По проекту выполнение таких функций — <u>дополнительная работа</u>. За нее положена доплата.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Изменения могут вступить в силу 1 сентября 2024 года.</p> | <p>Определят и порядок привлечения к наставничеству. Работодатель <u>установит</u> перечень функций и сроки их выполнения с письменного согласия будущего наставника. Доплачивать станут с учетом гарантий из НПА и актов социального партнерства. Если их нет, правила поощрения нужно утвердить локальным актом.</p> |
| <p>Письмо ФНС России от 06.05.2024 N ЗГ-2-11/7005@</p> | <p>Ведомство <u>указало</u>, что справки о доходах за предыдущие годы нужно выдавать по форме, которая действовала в тот период. Значит, справку о доходах за 2023 год работодатель должен оформить по <u>старой форме</u>.</p> <p>Напомним, с <u>9 апреля 2024 года</u> применяют <u>новую форму</u> справки о доходах, утвержденную Приказом от 9 января 2024 года № ЕД-7-11/1@.</p> |
| <p>Проект Федерального закона N 907072-7 (вносит изменения в ФЗ от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) "Об ипотеке (залоге недвижимости)"</p> | <p>Планируют ввести упрощенный порядок реализации заложенной недвижимости физлиц, которые для личных целей взяли ипотеку.</p> <p>Если гражданин воспользуется новыми правилами, у залогодержателя возникнет ряд обязанностей и ограничений. Рассмотрим некоторые поправки подробнее.</p> <p>Заявление о самостоятельной реализации имущества</p> <p>Физлицо <u>сможет направить</u> залогодержателю заявление о самостоятельной реализации ипотечной недвижимости путем ее продажи другому лицу. Залогодатель будет вправе это сделать, пока действует договор кредита либо займа, но до того, как контрагент обратит взыскание на недвижимость (с. 2 проекта).</p> <p>На самостоятельную реализацию отведут 4 месяца со дня, когда залогодержатель получил заявление. За это время нужно среди прочего зарегистрировать переход права собственности и полностью погасить кредит или заем. Стороны вправе продлить срок (с. 6 проекта).</p> <p>С даты, когда залогодержатель получит заявление, обратиться взыскание на недвижимость нельзя. Запрет не действует, если залогодержатель правомерно отказал в самостоятельной реализации, имущество не получилось продать в срок или физлицо отказалось от процедуры (с. 7 проекта).</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Пленарное заседание Государственной Думы 10 мая 2024</p> | <p>На заседании Госдумы сообщили о планах правительства по созданию нового нацпроекта "Семья".</p> <p>В нем сохранят механизмы соцподдержки, в частности программы маткапитала и семейной ипотеки, которые продлят до конца 2030 года</p> <p>Многодетные семьи при рождении третьего и последующих детей продолжают получать субсидию на погашение жилищного кредита до конца 2030 года</p> |
| <p>Новости Консультант</p> | <p>Изменение налоговой системы РФ: Минфин внес законопроект в правительство</p> <p>При разработке поправок Минфин опирался на рекомендации Госдумы. Текст законопроекта официально еще не опубликовали. По информации СМИ, среди изменений – введение многоступенчатой шкалы НДФЛ. Так, в зависимости от доходов физлиц планируют установить 5 ставок:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 13% – для доходов до 2,4 млн руб. в год (менее 200 тыс. руб. в месяц); • 15% – от 2,4 млн до 5 млн руб. в год; • 18% – от 5 млн до 20 млн руб. в год; • 20% – от 20 млн до 50 млн руб. в год; • 22% – свыше 50 млн руб. в год. <p>Повышенные ставки применяют не ко всему доходу, а лишь к сумме превышения, как и сейчас.</p> <p>Правительственная комиссия уже одобрила внесенный пакет законопроектов от Минфина, в том числе поправки в НК РФ. Его рассмотрят 30 мая.</p> <p>Как указал Минфин, изменения могут быть приняты Госдумой уже летом.</p> |
| <p>Постановление Правительства РФ от 06.05.2024 N 595</p> <p>(начало действия – 16 мая 2024)</p> | <p>Изменяются правила подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения (16.05.2024)</p> <p>В частности, указанные правила дополнены понятиями "государственные и инвестиционные программы", "перспективные сети газораспределения", "перспективный заявитель", "перспективный объект капитального строительства" и "предварительные технические условия".</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>Под предварительными техническими условиями понимаются предусмотренные частью 5.1 статьи 52.1 ГрК РФ технические условия на подключение (технологическое присоединение) перспективных объектов капитального строительства к перспективным сетям газораспределения в случаях планируемого перспективным заявителем подключения перспективного объекта капитального строительства к перспективным сетям газораспределения, строительство, реконструкция которых предусмотрены государственными и инвестиционными программами, но не завершены на момент обращения перспективного заявителя с запросом о выдаче указанных технических условий, выдаваемые в случае, если подключение (технологическое присоединение) перспективных объектов капитального строительства к перспективным сетям газораспределения предусмотрено государственными и инвестиционными программами.</p> <p>Установлены правила предоставления и срок действия предварительных технических условий.</p> |
| <p>Приказ Министра России от 09.04.2024 N 248/пр</p> | <p>Скорректированы форма градостроительного плана земельного участка и порядок его заполнения (31.05.2024)</p> <p>Реализованы изменения, предусмотренные Федеральным законом от 25.12.2023 N 627-ФЗ.</p> <p>Предусмотрено, что если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории, то в строке "Информация о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории" указываются реквизиты решения о комплексном развитии территории и (или) договора о комплексном развитии территории.</p> |
| <p>Письмо Минтруда России от 09.04.2024 N 14-6/ООГ-2091</p> | <p>Во время отдыха персонал не должен исполнять трудовые обязанности. Если специалиста хотят направить на медосмотр в выходной, делать это нужно по тем же правилам, по которым привлекают к труду в нерабочие дни. В практике уже встречался случай, когда медосмотр в день отдыха суды обязывали оплатить в двойном размере (Определение 8-го КСОЮ от 29.09.2022 N 88-13380/2022).</p> |

III. Обзор законодательства с сфере закупок, в т.ч. судебная практика

| Реквизиты документа | Краткое содержание |
|---------------------|--------------------|
|---------------------|--------------------|

| | |
|---|---|
| <p>Девятый арбитражный апелляционный суд</p> <p>Постановление от 6 марта 2023 г. n 09ап-5383/2023</p> | <p>Заказчик вправе взыскать часть средств, если в актах приемки завысили объем работ</p> <p>Суд <u>взыскал</u> с подрядчика неосновательное обогащение с процентами, поскольку тот отразил в актах приемки работы, которые не выполнял. Это подтвердили актами контрольных обмеров.</p> <p>Суд <u>отметил</u>: подписание заказчиком приемочных документов не мешает контролерам проверить объект работ и составить акт о нарушениях. Неполное исполнение обязательств <u>доказали</u>. Подрядчик возражений не представил.</p> <p>АС Поволжского округа в сходной ситуации <u>поддержал</u> исполнителя. Заказчик хотел взыскать переплату по строительному контракту, которую <u>выявил</u> финансовый контроль.</p> <p>Суд подчеркнул: на завышение стоимости работ <u>следовало указывать</u> при приемке. Проверку же <u>проводили</u> в отношении заказчика. Подрядчик <u>не должен отвечать</u> за его нарушения. Учли, что результат работ <u>принят</u> без возражений и <u>оплачен</u> в пределах цены контракта.</p> |
| <p>Определение ВС РФ от 22.05.2024 N 304-ЭС24-7459</p> | <p>Суды поддержали участника, которого отстранили от закупки с доптребованиями за некомплект документов</p> <p>В извещении о строительной закупке <u>установили</u> доптребования к опыту на линейном объекте. Участник <u>подтвердил</u> квалификацию в том числе договором, КС-2, КС-3 и актом о завершении работ.</p> <p>Заказчик <u>отклонил</u> заявку за неполный комплект документов. В нем не было актов приемки законченного строительством объекта, которые <u>названы</u> в постановлении о доптребованиях. Речь идет, в частности, о КС-11 и КС-14.</p> <p><u>Контролеры</u> и <u>суды</u> заказчика не поддержали:</p> <ul style="list-style-type: none"> • при исполнении договора, который представил участник, <u>составляли</u> лишь КС-2, КС-3 и акт о завершении работ. Все документы приложили к заявке; • применять формы КС-11 и КС-14 <u>необязательно</u>. Стороны договорились, что не будут их составлять; • постановление о доптребованиях называет только возможные варианты актов приемки. Этот перечень <u>не закрытый</u>. |

ВС РФ [отказал](#) в пересмотре дела.

IV. Судебная практика

| Реквизиты документа | Краткое содержание |
|--|---|
| <p>Постановление АС Северо-Западного округа от 11.04.2024 по делу N А56-76686/2018</p> | <p>Исполнительский иммунитет на апартаменты</p> <p>Должник просил исключить из конкурсной массы апартаменты как единственное жилье. Суды отказали, но кассацию такой подход не устроил. Она направила дело на новое рассмотрение.</p> <p>Мнение судов:</p> <ul style="list-style-type: none">• Апартаменты нельзя считать жилым помещением, у них нет такого назначения.• Должник зарегистрирован по другому адресу.• Он не доказал, что жил в апартаментах. Ранее он пытался подарить их дочери, но сделку признали недействительной. <p>Позиция кассации:</p> <ul style="list-style-type: none">• В исключительных случаях можно применить исполнительский иммунитет к апартаментам, если по техническим характеристикам они подходят для постоянного проживания.• Суды не установили, что должник искусственно создал ситуацию, при которой спорное помещение стало единственным пригодным для жилья (например, продал иную недвижимость).• Хотя спорное имущество было предметом недействительной сделки, совершенной со злоупотреблением, это не исключает предоставление иммунитета.• Суды не проверили основание регистрации по иному адресу и возможность проживания там.• Правило об исполнительском иммунитете для жилых помещений можно по аналогии применить к апартаментам. |

| | |
|---|--|
| <p>Постановление АС Северо-Кавказского округа от 24.04.2024 по делу N А53-18900/2022</p> | <p>Работодатель не указал код инвалидности в больничном листе – суд взыскал пособие</p> <p>Организация настаивала, что не знала об инвалидности сотрудника и поэтому при заполнении электронных реестров в строке "условия исчисления" не проставила код "45". Однако СФР требовал возместить убыток: из-за отсутствия кода фонд <u>выплатил</u> пособие в излишнем размере.</p> <p>Суд встал на сторону СФР. Он в том числе <u>указал</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • для установления инвалидности организация предоставляла характеристику на работника; • сотрудник уведомлял работодателя о получении инвалидности; • копия справки об инвалидности есть в бухгалтерии. <p>Суды и <u>ранее</u> взыскивали расходы с организации при неуказании кода инвалидности.</p> |
| <p>Определение 9-го КСОЮ от 11.04.2024 N 88-2801/2024</p> | <p>Взыскание годового вознаграждения директора</p> <p>По допсоглашению к трудовому договору годовой доход директора <u>составлял</u> 25 млн руб. В него включали ежемесячную зарплату, гарантии и компенсации, а также годовое индивидуальное вознаграждение. Закрепили, что общая сумма выплачивается, если есть финансовые возможности и выполнена производственная программа.</p> <p>В июле директора <u>уволители</u>. Он обратился в суд, чтобы взыскать годовое вознаграждение. Целый период, за который предусмотрена эта выплата, отработан не был.</p> <p>Две инстанции рассчитали выплату пропорционально. Кассация не согласилась с таким подходом и направила дело на пересмотр.</p> <p>Мнение судов:</p> <ul style="list-style-type: none"> • В соглашении <u>не закрепили</u>, что претендовать на спорное вознаграждение можно только при замещении должности до конца года. • <u>Нет оснований</u> лишать работника части оплаты труда, которая предусмотрена договором. |

| | |
|--|---|
| | <p>Позиция кассации:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Суды не учли, что выплата поощрения директору – в компетенции совета директоров общества. В соглашении есть формула расчета вознаграждения для отчетного периода (по итогам года). • Можно <u>провести аналогию</u> с годовой премией для персонала, который состоит в штате общества на момент издания приказа о выплате. Она была закреплена в Положении об оплате труда. • <u>Ошибочно считать</u>, что работодатель гарантировал спорное вознаграждение директору при увольнении до окончания года. • Нельзя применить формулу расчета для годовой выплаты с учетом пропорционально отработанного времени. |
|--|---|

V. Для юристов

| Реквизиты документа | Краткое содержание |
|--|---|
| <p>Определение ВС РФ от 08.05.2024 N 305-ЭС17-21643 (3)</p> | <p>ВС РФ напомнил: неравноценность встречного исполнения определяют не только по рыночным ценам</p> |
| | <p>Три инстанции признали недействительным договор мены квартир между компанией-банкротом и физлицами (работник и его дети). Стороны обменяли недвижимость без доплат, хотя рыночная цена квартиры компании более чем в 3 раза выше.</p> <p>По мнению ВС РФ, чтобы определить неравноценность встречного исполнения, <u>недостаточно учитывать</u> только рыночные цены. Суд должен исследовать контекст отношений должника с контрагентом. Ранее ВС РФ уже не раз приходил к <u>аналогичному выводу</u>.</p> <p>Встречным предоставлением работника <u>может быть</u> также вклад в деятельность организации. Сотрудник его вносит путем выполнения трудовой функции до и после сделки. Речь идет о случае, когда трудовые отношения предполагают возможность материального поощрения работника, в т.ч. в форме льготного выделения жилья.</p> |

Физлица во всех инстанциях заявляли, что договор мены заключен для поощрения сотрудника. Это обычная практика компании. ВС РФ отметил: если данные факты подтвердить документами, вывод о подозрительности сделки и неравноценном исполнении окажется неверным. Пока он преждевременный.

ВС РФ направил дело на новое рассмотрение.