

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

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

Реквизиты документа	Краткое содержание
<p>Федеральный закон от 08.08.2024 N 317-ФЗ "О внесении изменений в статьи 11.10 и 39.15 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 18.1 Федерального закона "О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"</p>	<p>С 1 января 2025 года вступает в силу закон о предоставлении государственных услуг в сфере земельных отношений с использованием федеральной государственной географической информационной системы</p> <p>Установлено, что подготовка схемы расположения земельного участка в форме электронного документа может осуществляться в соответствии с Земельным кодексом заинтересованным лицом с использованием указанной системы, обеспечивающей функционирование национальной системы пространственных данных, или иных технологических и программных средств.</p> <p>Предусмотрено, что Правительство утверждает порядок использования указанной системы в целях предоставления государственных и муниципальных услуг, включая этапы обеспечения такого использования на территориях субъектов РФ, перечень таких услуг, виды электронных сервисов указанной системы и порядок их использования.</p>
<p>Федеральный закон от 08.08.2024 N 282-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"</p>	<p>Подписан закон, устанавливающий правовые гарантии защиты залоговых прав кредиторов, не являющихся участниками строительства, при передаче имущества застройщика-банкрота созданному для защиты прав дольщиков фонду</p> <p>В указанном случае требования залоговых кредиторов будут удовлетворены ППК "Фонд развития территорий" или Фондом субъекта РФ.</p> <p>Реализовано Постановление Конституционного Суда от 21 июля 2022 г. N 34-П.</p> <p>Федеральный закон вступает в силу по истечении тридцати дней после дня его официального опубликования. Предусмотрено, что в случае, если до дня вступления в силу настоящего Федерального закона права застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями и обязательства застройщика были переданы ППК "Фонд развития территорий" или Фонду субъекта РФ без соблюдения условия, предусмотренного пунктом 6 статьи 201.10 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу настоящего Федерального закона), не являвшиеся участниками строительства кредиторы, требования которых по обязательствам, обеспеченным залогом прав застройщика на переданные объект незавершенного</p>

	<p>строительства и (или) земельный участок, были в рамках дела о банкротстве застройщика включены в реестр требований кредиторов, но остались неудовлетворенными, имеют право требовать уплаты ППК "Фонд развития территорий" или Фондом субъекта РФ, которым были переданы права и обязательства застройщика, денежной суммы в установленных поправками размере, порядке и на предусмотренных условиях.</p>
<p>Федеральный закон от 08.08.2024 N 298-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"</p>	<p>Подписан закон о сохранении единственного ипотечного жилья при банкротстве гражданина Предусмотрены особенности заключения мирового соглашения между гражданином и кредитором, требования которого обеспечены ипотекой жилого помещения.</p> <p>Со дня утверждения мирового соглашения арбитражным судом наступают в том числе следующие последствия: на жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, не обращается взыскание в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве; требования кредитора, обеспеченные ипотекой, и ипотека не прекращаются; требования кредитора, обеспеченные ипотекой, исключаются из реестра требований кредиторов и не подлежат удовлетворению в ходе процедур, применяемых в деле о банкротстве.</p>
<p>Федеральный закон от 08.08.2024 N 319-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статьи 10 и 10.1 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"</p>	<p>Устранены противоречия отдельных положений земельного законодательства о предоставлении земельных участков без торгов</p> <p>В том числе предусмотрено, что положения статьи 39.18 Земельного кодекса не применяются при предоставлении земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, ведения садоводства для собственных нужд в определенных случаях, например, если у таких граждан в соответствии с законодательством имеется право на предоставление земельных участков для указанных целей (в том числе право на первоочередное или внеочередное предоставление земельного участка), на которых отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, без проведения торгов в собственность бесплатно, в аренду или безвозмездное пользование и при этом они обратились в уполномоченный орган с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка или с заявлением о предоставлении земельного участка без проведения торгов.</p>
<p>Федеральный закон от 08.08.2024 N 321-ФЗ "О внесении изменений в статьи 39.7 и 65 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 3 Федерального закона "О государ-</p>	<p>В общем случае размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, будет определяться на основании его кадастровой стоимости</p>

<p>ственной кадастровой оценке"</p>	<p>Согласно принятому закону исключение из общего правила составляют: заключение договора аренды на аукционе и размер платы за земельный участок, на котором расположен объект культурного наследия (пункты 2 и 6 статьи 39.7 Земельного кодекса РФ), а также иные случаи, предусмотренные федеральными законами.</p> <p>Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2026 года.</p>
-------------------------------------	--

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

Реквизиты документа	Краткое содержание
<p>Федеральный закон от 08.08.2024 N 266-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"</p>	<p>С 5 до 3 лет сокращается срок гарантийных обязательств застройщика для объекта долевого строительства</p> <p>Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта участнику долевого строительства.</p> <p>Также корректируется порядок исчисления размера неустойки за нарушение застройщиком срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, за нарушения сроков исполнения требования о соразмерном уменьшении цены договора и о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов). Застройщик будет уплачивать участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства.</p> <p>Если участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение исключительно для личных нужд, неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов). Если недостаток является основанием для признания объекта долевого строительства (жилого помещения) непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается от цены договора.</p> <p>Предусматривается, что моральный вред, причиненный гражданину - участнику долевого строительства, заключившему договор исключительно для личных нужд, подлежит компенсации застройщиком при наличии</p>

	<p>его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.</p> <p>Кроме того, определено, что при удовлетворении судом требований гражданина - участника долевого строительства, заключившего договор исключительно для личных нужд, суд дополнительно взыскивает с застройщика штраф в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.</p> <p>Настоящий Федеральный закон вступил в силу с 1 сентября 2024 года.</p>
<p>Федеральный закон от 08.08.2024 N 238-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации"</p>	<p>Усиливается контроль за капремонтами в многоквартирных домах</p> <p>Согласно тексту документа, работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются на основании договора строительного подряда, заключенного с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Требование о членстве в саморегулируемой организации не применяется в отношении государственных, муниципальных унитарных, казенных предприятий и учреждений.</p> <p>В случае принятия субъектом РФ решения о проведении в многоквартирных домах строительного контроля уполномоченным органом строительный контроль в процессе капитального ремонта, который осуществляется за счет средств, формируемых на спецсчете, проводится исполнительным органом субъекта РФ или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением.</p> <p>Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2024 года.</p> <p>Согласно тексту документа, работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполняются на основании договора строительного подряда, заключенного с индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, являющимися членами саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства. Требование о членстве в саморегулируемой организации не применяется в отношении государственных, муниципальных унитарных, казенных предприятий и учреждений.</p> <p>В случае принятия субъектом РФ решения о проведении в многоквартирных домах строительного контроля</p>

	<p>уполномоченным органом строительный контроль в процессе капитального ремонта, который осуществляется за счет средств, формируемых на спецсчете, проводится исполнительным органом субъекта РФ или подведомственным указанному органу государственным (бюджетным или автономным) учреждением.</p> <p>Федеральный закон вступил в силу с 1 сентября 2024 года.</p>
<p>Федеральный закон от 08.08.2024 N 280-ФЗ "О внесении изменений в статьи 48 и 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации"</p>	<p>Правительство РФ наделено полномочием определять случаи, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется подготовка рабочей документации</p> <p>Как отмечает законодатель, необходимость разработки рабочей документации в ряде случаев создает излишние финансовые и временные затраты для застройщиков отдельных объектов, не требующих получения разрешения на строительство и не подлежащих обязательной экспертизе проектной документации.</p> <p>Настоящий Федеральный закон вступил в силу с 1 сентября 2024 года.</p>
<p>Постановление Правительства РФ от 05.08.2024 N 1047 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации"</p>	<p>Актуализированы акты Правительства в связи с изменением наименования реестра требований в области инженерных изысканий, проектирования, строительства и сноса</p> <p>С целью реализации Федерального закона от 25.12.2023 N 653-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" внесены поправки в постановление Правительства от 31.08.2023 N 1417 и в Правила создания, развития, эксплуатации и ведения единой государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности "Стройкомплекс.РФ".</p> <p>Постановление вступил в силу с 1 сентября 2024 года.</p>
<p>Приказ ФАС России от 25.07.2024 N 497/24 "Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований в сфере рекламы по вопросам наружной рекламы"</p>	<p>Утверждено руководство по соблюдению обязательных требований в сфере рекламы по вопросам наружной рекламы</p> <p>В частности, разъясняется понятие "иные технические средства стабильного территориального размещения", содержатся положения о договоре на установку и эксплуатацию рекламной конструкции и о демонтаже незаконно установленных рекламных конструкций.</p>

Машиночитаемая доверенность: ФНС напомнила, как работать с 1 сентября 2024 года

Теперь при электронном взаимодействии с помощью квалифицированной ЭП представитель юрлица или ИП должен применять квалифицированный сертификат для физлица. Одновременно ему нужно представлять машиночитаемую доверенность (МЧД), которую выдали организация или ИП в электронной форме.

МЧД можно бесплатно создать в [сервисе ФНС](#). До сдачи отчетности ее направляют в инспекцию, и та должна ее принять.

Усиленную квалифицированную ЭП представителю-физлицу выдаст любой аккредитованный центр. Их перечень есть на [сайте Минцифры](#).

Кроме того, с 1 сентября 2024 года представитель организации может входить в ЛК юрлица с помощью квалифицированного сертификата, если в инспекции зарегистрирована доверенность со всеми полномочиями.

Доступ в ЛК настраивает руководитель организации. Для этого в разделе "Администрирование"/"Перечень подключенных пользователей личного кабинета" он добавляет сведения о пользователе и полномочия сотрудника.

ФНС напомнила: с этой даты не действуют квалифицированные сертификаты сотрудников юрлиц и ИП, полученные в коммерческих удостоверяющих центрах.

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

Реквизиты документа	Краткое содержание
Обзор практики рассмотрения жалоб по Закону N 223-ФЗ (июль 2024 года)	<p>Заказчики устанавливали неверный порядок оценки заявок, определяли неоднозначные условия сделки с единственным участником, включали лишнее требование в проект договора.</p> <p>Порядок оценки заявок</p> <p>В одном случае для оценки квалификации заказчик <u>принимал</u> договоры с ценой не менее 50% от НМЦД. Контролеры <u>посчитали</u>, что такой порядок оценки:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>ограничивает</u> права участников закупки с опытом исполнения договоров стоимостью до 49% от НМЦД, но суммарно выше ее по общей цене сделок;

- [не дает](#) выявить контрагента, который лучше всех исполнит обязательства.

В практике можно встретить [иное мнение](#).

В другом случае заказчик [закупал](#) незамерзающую жидкость для ультразвуковой дефектоскопии рельсов. Чтобы оценить опыт участников, он требовал от них [представить](#) договоры на поставку незамерзающей жидкости именно для таких нужд. Контролеры решили, что заказчик сократил количество участников:

- предмет закупки и договора – поставка товара. Она [предполагает](#) ограниченный круг обязательств сторон: передачу товара и его оплату;
- порядок оценки [должен позволять](#) объективно и без дискриминации оценить опыт исполнения договоров поставки любой незамерзающей жидкости. Заказчик [не доказал](#), что их условия отличаются от тех, что он требовал.

Условия сделки с единственным участником

В [положении](#) и [документации](#) о закупке закрепили условие: если конкурентный отбор не состоялся из-за того, что на участие подали лишь 1 надлежащую заявку, то заказчик вправе заключить сделку с единственным участником.

Контролеры [решили](#), что такое условие незаконно, и среди прочего отметили:

- сделка с единственным участником [зависит](#) от воли заказчика. Это нарушает принцип равноправия;
- Закон N 223-ФЗ [обязывает](#) заключить договор даже при наличии всего одной надлежащей заявки.

Проект договора

По условиям проекта договора на поставку кабельно-проводниковой продукции победителю [следовало согласовать](#) с заказчиком производителя или его представителя для поставки товара. За неисполнение этой обязанности предусмотрен штраф.

[Контролеры](#) и [суд](#) нашли нарушение:

- в проекте договора [нет](#) порядка согласования;
- исполнение договора [зависит](#) от воли заказчика. Он может немотивированно отказаться от согласования сделки с тем или иным производителем.

<p>Определение ВС РФ от 26.08.2024 N 307-ЭС24-11064</p>	<p>Госзаказчик без оснований отклонил заявку – суд не взыскал с него затраты на получение гарантии</p> <p>Заявку участника <u>отклонили</u> из-за того, что он представил неверную гарантию для обеспечения заявки. Позже отклонение <u>признали</u> неправомерным.</p> <p>Участник <u>обратился</u> в суд, чтобы взыскать с заказчика комиссию за получение гарантии. ВС РФ <u>поддержал</u> кассацию, которая в иске <u>отказала</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • обеспечение заявки – <u>часть</u> стадии заключения контракта. Участник сам выбрал независимую гарантию как способ обеспечения; • расходы на получение гарантии – предпринимательский риск участника, который <u>связан</u> с желанием участвовать в закупке. Эти расходы нельзя считать убытками, поскольку они возникли из-за <u>требования</u> закона обеспечить заявку.

IV. Судебная практика

Реквизиты документа	Краткое содержание
<p>Определение ВС РФ от 10.07.2024 N 305-ЭС24-318</p>	<p>Продавец может потребовать от покупателя недополученный доход от использования земли, если договор купли-продажи расторгли из-за неоплаты</p> <p>Ситуация:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Покупатель больше полутора лет не выплачивал стоимость долей в праве на земельные участки. • После возврата участков продавцы решили взыскать неосновательное обогащение за период пользования ими. <p>Что сказали суды трех инстанций:</p>

- Суды поддержали покупателя: требование заявили за период, когда покупатель законно владел участками.
- При расторжении договора не установили обязанность возместить стоимость пользования землей.
- Продавцы не могли заключить договор аренды участков.

Что сказал Верховный суд:

- Если договор расторгли из-за нарушений покупателя, он должен компенсировать продавцам все доходы, которые мог получить при добросовестной экономической деятельности.
- Такие доходы определяют исходя из обычных (рыночных) ставок аренды или ставок аренды из конкретного договора в зависимости от того, что выгоднее для продавцов.
- По общему правилу доход взыскивают за период с момента существенного нарушения до момента возврата участков.
- Если требуют неустойку за просрочку оплаты, доход взыскивают в части, не покрытой ей.
- Если в соглашении о расторжении договора нет условий о компенсации, можно применить нормы закона.