**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

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

**касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в марте 2022 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ,** **дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:****Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Правительство РФ 25.03.2022  | Постановление Правительства РФ от 23.03.2022 № 442«Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» | Установлены особенности передачи объектов долевого строительства его участникам на период с 25 марта по 31 декабря 2022 года включительно. Застройщик и дольщик вправе изменить срок передачи (приемки) объекта отдельно от других частей той же недвижимости, например, многоквартирного дома, после ввода дома в эксплуатацию без корректировки проектной декларации.Сообщение о завершении строительства и готовности передать объект, а также предложение изменить срок предоставления (приемки) недвижимости разрешили направлять на электронную почту дольщика. Она должна быть указана в ДДУ. Документы необходимо заверить квалифицированной ЭП лица, который вправе действовать от имени застройщика. Их можно отправить и другим способом, если его обозначили в договоре.Если при приемке выявили существенные нарушения требований к качеству объекта, стороны должны составить при участии специалиста акт осмотра. Это следует сделать прежде, чем подписать документ о передаче недвижимости.Если таких нарушений нет, стороны указывают в документе о передаче недостатки, которые застройщик обязан бесплатно устранить. При наличии разногласий о недостатках их определяют по акту осмотра, который составили со специалистом. |
| 2. | Президент РФ01.03.2022 | Указ Президента РФ от 01.03.2022 № 81«О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации»  | Указами Президента Российской Федерации от 1 и 5 марта (№ 81 и № 95) на территории страны установлен и действует особый порядок осуществления сделок (операций) с недвижимостью, влекущих за собой возникновение права собственности в том числе на недвижимое имущество, осуществляемых (исполняемых) с указанными в них лицами иностранных государств, совершающих недружественные действия в отношении России.Лицам, подпадающим под требования пункта 12 Указа Президента от 5 марта № 95, с целью проведения учетно-регистрационных действий необходимо представлять в орган регистрации прав (Росреестр) в пакете документов также документы, подтверждающие раскрытие информации о контроле над ними российскими юридическими или физическими лицами налоговым органам Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81 постановлением Правительства РФ от 6 марта 2022 года № 295 утверждены Правила выдачи Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации разрешений на осуществление (исполнение) резидентами сделок (операций) с иностранными лицами в целях реализации дополнительных временных мер экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации. Перечень лиц, подпадающих под действие постановления Правительства, и порядок выдачи Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации (далее - Комиссия) разрешений указан в Правилах (п. 1). |
| 3. | Государственная Дума14.03.2022. | Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» | До 1 марта 2023 года арендатор публичного участка может потребовать от арендодателя заключить доп. соглашение, чтобы увеличить срок действия договора аренды. Основания его заключения и задолженность по арендной плате не имеют значения. Главное, чтобы на дату обращения:- не истек срок договора либо арендодатель не потребовал в суде его расторгнуть;- не было неустранённых нарушений законодательства при использовании земли.Максимальный срок продления - 3 года. Арендодатель обязан без торгов заключить доп. соглашение не позже 5 рабочих дней со дня обращения.Что касается жилья, то правительству дали право устанавливать в 2022 году, например, особенности взыскания неустойки, если управляющая компания не вовремя оплатит теплоснабжение, водоотведение и т.д.Также оно может определить особенности начисления и уплаты пени в случае, если, например, за жилое помещение и коммунальные услуги заплатили не полностью или позже срока..  |
| 4. | Росреестр21.03.2022 | Информация Росреестра от 21.03.2022«О порядке регистрации сделок с недвижимостью для лиц из недружественных стран» | Не требуется указывать в договоре купли-продажи формулировки об иностранных лицах.Если спецкомиссия разрешила, например, российской компании купить недвижимость у контрагента из страны, совершающей недружественные действия, это разрешение с прочими документами нужно подать в Росреестр. |
| 5. | Федеральная нотариальная палата 02.03.2022 | Письмо ФНП от 02.03.2022 № 1176/03-16-3«О совершении сделок (операций) с лицами иностранных государств, совершающих недружественные действия в отношении Российской Федерации» | Если сделку с лицам, подпадающим под требования пункта 12 Указа Президента от 5 марта № 95, необходимо заверить у нотариуса, он обязан запросить у заявителя разрешение спецкомиссии. Это не касается, выдачи доверенностей на заключение подобных договоров. |