**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](consultantplus://offline/ref=134EAB9BB4787D08FB767FF6D74814694BFFE9542C33E623E49775157C09E81AC6FB12D0200ED66ABEEEBFD06C133FC97CF0D1E3FB353C93h2u3M) передачи объектов долевого строительства его участникам на период с 25 марта по 31 декабря 2022 года включительно.  Застройщик и дольщик [вправе изменить](consultantplus://offline/ref=134EAB9BB4787D08FB767FF6D74814694BFFE9542C33E623E49775157C09E81AC6FB12D0200ED66ABDEEBFD06C133FC97CF0D1E3FB353C93h2u3M) срок передачи (приемки) объекта отдельно от других частей той же недвижимости, например, многоквартирного дома, после ввода дома в эксплуатацию без корректировки проектной декларации.  [Сообщение](consultantplus://offline/ref=134EAB9BB4787D08FB767FF6D74814694BFFEA572C35E623E49775157C09E81AC6FB12D0200ED46EB3EEBFD06C133FC97CF0D1E3FB353C93h2u3M) о завершении строительства и готовности передать объект, а также [предложение](consultantplus://offline/ref=134EAB9BB4787D08FB767FF6D74814694BFFEA572C35E623E49775157C09E81AC6FB12D0200ED66EB8EEBFD06C133FC97CF0D1E3FB353C93h2u3M) изменить срок предоставления (приемки) недвижимости [разрешили направлять](consultantplus://offline/ref=134EAB9BB4787D08FB767FF6D74814694BFFE9542C33E623E49775157C09E81AC6FB12D0200ED66ABCEEBFD06C133FC97CF0D1E3FB353C93h2u3M) на электронную почту дольщика. Она должна быть указана в ДДУ. Документы необходимо заверить [квалифицированной ЭП](consultantplus://offline/ref=134EAB9BB4787D08FB7670FDC94814694EFFEC502A34E623E49775157C09E81AD4FB4ADC200AC86ABFFBE9812Ah4u4M) 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](consultantplus://offline/ref=134EAB9BB4787D08FB767FF6D74814694BFFE9542C33E623E49775157C09E81AC6FB12D0200ED66AB2EEBFD06C133FC97CF0D1E3FB353C93h2u3M) при  участии [специалиста](consultantplus://offline/ref=134EAB9BB4787D08FB767FF6D74814694BFFE9542C33E623E49775157C09E81AC6FB12D0200ED66BBCEEBFD06C133FC97CF0D1E3FB353C93h2u3M) акт [осмотра](consultantplus://offline/ref=134EAB9BB4787D08FB767FF6D74814694BFFE9542C33E623E49775157C09E81AC6FB12D0200ED66BB3EEBFD06C133FC97CF0D1E3FB353C93h2u3M). Это следует сделать прежде, чем подписать документ о передаче недвижимости.  Если таких нарушений нет, стороны [указывают](consultantplus://offline/ref=134EAB9BB4787D08FB767FF6D74814694BFFE9542C33E623E49775157C09E81AC6FB12D0200ED66BBBEEBFD06C133FC97CF0D1E3FB353C93h2u3M) 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 РФ  01.03.2022 | 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](consultantplus://offline/ref=8FC1961CF6352EB6120D423C27EB7332CA6C5CE261FA304AC573B0D2736301F2D8E78F9E86E714E66B05F156A06BHBN) и [№ 95](consultantplus://offline/ref=8FC1961CF6352EB6120D423C27EB7332CA6C5CEE6FF6304AC573B0D2736301F2D8E78F9E86E714E66B05F156A06BHBN)) 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](consultantplus://offline/ref=86AE6CC4B53C2D733E3ADAAD993FF0D07501D99D5F2366A5A2D2CA10B19D1C79B0A6BBA11CA36DB424114E083D7AB0C2707D86CBC81DF1C6u3IAN) 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](consultantplus://offline/ref=86AE6CC4B53C2D733E3ADAAD993FF0D07501D991512F66A5A2D2CA10B19D1C79A2A6E3AD1CA773B6240418597Bu2IDN) Президента Российской Федерации  от 01.03.2022 № 81 постановлением Правительства РФ от 6 марта 2022 года № 295 утверждены [Правила](consultantplus://offline/ref=86AE6CC4B53C2D733E3ADAAD993FF0D07501DB9D512466A5A2D2CA10B19D1C79B0A6BBA11CA36DB721114E083D7AB0C2707D86CBC81DF1C6u3IAN) 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)](consultantplus://offline/ref=86AE6CC4B53C2D733E3ADAAD993FF0D07501DB9D512466A5A2D2CA10B19D1C79B0A6BBA11CA36DB722114E083D7AB0C2707D86CBC81DF1C6u3IAN). |
| 3. | Государственная Дума  14.03.2022. | Федеральный закон от 14.03.2022  № 58-ФЗ  «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» | [До 1 марта 2023 года](consultantplus://offline/ref=DEAEA27C1FE76EFE3A489B17A983C0E439D51FF4BD36ED9E169EE246BD9CE412FBF51A22961851914AB08508C51FA289C137DE29078286C7fC63M) 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](consultantplus://offline/ref=DEAEA27C1FE76EFE3A489B17A983C0E439D51FF4BD36ED9E169EE246BD9CE412FBF51A229618519147B08508C51FA289C137DE29078286C7fC63M). Арендодатель обязан без торгов заключить доп. соглашение [не позже 5 рабочих дней](consultantplus://offline/ref=DEAEA27C1FE76EFE3A489B17A983C0E439D51FF4BD36ED9E169EE246BD9CE412FBF51A229618519146B08508C51FA289C137DE29078286C7fC63M) со дня обращения.  Что касается жилья, то правительству [дали право](consultantplus://offline/ref=DEAEA27C1FE76EFE3A489B17A983C0E439D51FF4BD36ED9E169EE246BD9CE412FBF51A22961851924EB08508C51FA289C137DE29078286C7fC63M) 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. | Росреестр  21.03.2022 | Информация Росреестра от 21.03.2022  «О порядке регистрации сделок с недвижимостью для лиц из недружественных стран» | [Не](consultantplus://offline/ref=ECDFBF30023E814797552838F432A8A6F37D94E6410CB2A9F6B8E5AFB741C8A7304255C68AFA3DC80BF182293D9E1141135ED9F89DDA2D82vE26M) требуется указывать в договоре купли-продажи формулировки об иностранных лицах.  Если спецкомиссия [разрешила](consultantplus://offline/ref=ECDFBF30023E814797552838F432A8A6F37D97E64400B2A9F6B8E5AFB741C8A7304255C68AFA3DC90CF182293D9E1141135ED9F89DDA2D82vE26M), например, российской компании купить недвижимость у контрагента из [страны](consultantplus://offline/ref=ECDFBF30023E814797552838F432A8A6F37D97E64401B2A9F6B8E5AFB741C8A7304255C68AFA3DC806F182293D9E1141135ED9F89DDA2D82vE26M), совершающей недружественные действия, это разрешение с прочими документами [нужно подать](consultantplus://offline/ref=ECDFBF30023E814797552838F432A8A6F47990E04102B2A9F6B8E5AFB741C8A7304255C68AFA3DC90DF182293D9E1141135ED9F89DDA2D82vE26M) 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](consultantplus://offline/ref=86AE6CC4B53C2D733E3ADAAD993FF0D07501D99D5F2366A5A2D2CA10B19D1C79B0A6BBA11CA36DB424114E083D7AB0C2707D86CBC81DF1C6u3IAN) Указа Президента от 5 марта № 95, необходимо заверить  у нотариуса, он [обязан запросить](consultantplus://offline/ref=ECDFBF30023E814797552838F432A8A6F47F9EE34A07B2A9F6B8E5AFB741C8A7304255C68AFA3DC809F182293D9E1141135ED9F89DDA2D82vE26M) у заявителя разрешение спецкомиссии.  Это [не касается](consultantplus://offline/ref=ECDFBF30023E814797552838F432A8A6F47F9EE34A07B2A9F6B8E5AFB741C8A7304255C68AFA3DC806F182293D9E1141135ED9F89DDA2D82vE26M), выдачи доверенностей на заключение подобных договоров. |