

**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,  
а также издание органом нормативного регулирования писем разъяснительного характера,  
касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в марте 2022 года**

<b>№</b>	<b>Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу</b>	<b>Источник нормативного регулирования: Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма</b>	<b>Содержание</b>
1.	Правительство РФ 25.03.2022	Постановление Правительства РФ от 23.03.2022 № 442  «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства»	<p>Установлены особенности передачи объектов долевого строительства его участникам на период с 25 марта по 31 декабря 2022 года включительно.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Если при приемке выявили существенные нарушения требований к качеству объекта, стороны должны составить при</p>

			<p>участии специалиста акт осмотра. Это следует сделать прежде, чем подписать документ о передаче недвижимости.</p> <p>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.</p>
2.	<p>Президент РФ</p> <p>01.03.2022</p>	<p>Указ Президента РФ от 01.03.2022 № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации»</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>

			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 Дума 14.03.2022.	Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- не истек срок договора либо арендодатель не потребовал в суде его расторгнуть;</li> <li>- не было неустранённых нарушений законодательства при использовании земли.</li> </ul> <p>Максимальный срок продления - 3 года. Арендодатель обязан без торгов заключить доп. соглашение не позже 5 рабочих дней со дня обращения.</p> <p>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.</p> <p>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..</p>

4.	Росреестр 21.03.2022	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 лицом, 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.