**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

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

**касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в декабре 2018 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:****Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Федеральное собрание РФ08.01.2019 | Федеральный закон от 27.12.2018 № 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме» | Жилищный кодекс РФ будет регулировать перепланировку не только жилых, но и нежилых помещений. Полномочия органов государственного жилищного надзора дополняются вопросами предупреждения, выявления и пресечения нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами порядка осуществления перепланировки (или) переустройства помещения в МКД. Орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля наделяется полномочием по проведению внеплановой проверки при поступлении информации о фактах нарушения требований к порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в МКД.Общее собрание собственников помещений в МКД будет принимать решения о переустройстве и перепланировке помещения, которое входит в состав общего имущества в доме. |
| 2. | Федеральное собрание РФ08.01.2019 | Федеральный закон от 27.12.2018 № 572-ФЗ «О внесении изменений в статью 17.1 Федерального закона «О защите конкуренции» | Вводится единый порядок перезаключения договоров аренды государственного или муниципального имущества на новый срок. Определено, что по истечении срока договора аренды государственного или муниципального имущества, заключенного по результатам проведения торгов или без их проведения (за исключением отдельных случаев), заключение такого договора на новый срок с арендатором, надлежащим образом, исполнившим свои обязанности, осуществляется без проведения конкурса, аукциона, если иное не установлено договором и срок действия договора не ограничен законодательством при соблюдении определенных условий. Это положение распространяется также на случаи заключения на новый срок договоров аренды государственного или муниципального имущества, заключенных до 2 июля 2008 года.Кроме того, предусматривается, что при заключении без проведения конкурсов или аукционов и исполнении договоров аренды в отношении государственного или муниципального имущества государственных или муниципальных образовательных организаций, являющихся бюджетными учреждениями, автономными учреждениями, бюджетных и автономных научных учреждений, договоров аренды, безвозмездного пользования в отношении государственного или муниципального имущества государственных или муниципальных организаций, осуществляющих образовательную деятельность, их цена может быть увеличена по соглашению сторон в порядке, установленном договором. |
| 3. | Федеральное собрание РФ25.12.2018 | Федеральный закон от 25.12.2018 № 478-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» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» | Федеральным законом, в частности:* с 10000 до 5000 кв. м площади ранее построенных многоквартирных домов снижается требование к опыту участия застройщиков в строительстве многоквартирных домов, при наличии которого допускается привлечение средств дольщиков;
* застройщикам предоставляется возможность привлекать целевые займы от любых учредителей (участников) застройщика (а не только от своего основного общества);
* исключается механизм плановых проверок застройщиков с одновременным расширением перечня оснований для проведения внеплановых проверок;
* требования граждан по передаче машино-мест и нежилых помещений площадью до 7 кв. м приравниваются к требованиям граждан по передаче жилых помещений;
* предусматривается создание публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" фонда в целях финансирования и осуществления мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;
* предусматривается перевод новых договоров участия в долевом строительстве по ранее начатым проектам, где в качестве механизма обеспечения исполнения обязательств застройщика перед гражданами использовался договор поручительства или договор страхования гражданской ответственности, на уплату взноса в компенсационный фонд;
* закрепляется положение о переходе с 1 июля 2019 года на проектное финансирование с использованием счетов эскроу в отношении всех реализуемых застройщиками проектов строительства многоквартирных домов, включая проекты, договоры участия в долевом строительстве по которым заключались до 1 июля 2019 года, за исключением проектов, соответствующих установленным Правительством РФ критериям, определяющим степень готовности таких объектов и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве.
 |
|  | Минэкономразвития РФ02.03.2019 | Приказ Минэкономразвития России от 24.09.2018 № 514 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости или внесения в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости» | Кадастровая стоимость объектов недвижимости будет определяться в соответствии с новым порядком, где, в частности, устанавливается:* порядок осуществления государственного кадастрового учета в связи с образованием или созданием объекта недвижимости;
* порядок внесения сведений в ЕГРН о ранее учтенном объекте недвижимости;
* порядок осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений объекта недвижимости;
* особенности осуществления кадастрового учета в отношении ряда объектов недвижимости (в частности, машино-мест, помещений, единого недвижимого комплекса).

В Порядке отражены последние изменения земельного и градостроительного законодательства, законодательства о кадастровой деятельности и регистрации объектов недвижимости, законодательства о садоводческих товариществах. |