**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

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

**касающихся деятельности Филиала, изданных (опубликованных) в октябре 2023 года**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ, дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:**  **Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Росреестр  12.11.2023 | Приказ Росреестра  от 12.10.2023 № П/0412  «О внесении изменений в приложения  № 1 и № 2 к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 марта 2022  № П/0072 «Об утверждении формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» | В форму включены основания включения объекта незавершенного строительства в федеральный или региональный реестры незавершенных объектов капитального строительства. |
| 2. | Росреестр  20.10.2023 | Приказ Росреестра  от 30.06.2023 №П/0243  «О внесении изменений в Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении Федеральной службой государственной регистрации, кадастра  и картографии и ее территориальными органами федерального государственного земельного контроля (надзора), утвержденный приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии  от 9 июля 2021 г. № П/0303» | В рамках федерального земельного госконтроля будут учитывать [новый индикатор](consultantplus://offline/ref=87BBF1A1BA8DD54AD88E111B8EF9861FCD2424EEED8BDE338F84656C9114DCBA8254D9CFE6C90BE0B681A2BCE7C2623996A751C730C5C571vEA8L) - наличие у Росреестра сведений  о привлечении правообладателя участка к административной ответственности.  Учитываются санкции за такие нарушения:  - [нецелевое использование](consultantplus://offline/ref=87BBF1A1BA8DD54AD88E111B8EF9861FCD242EE8EA8ADE338F84656C9114DCBA8254D9C9E4CB0EEAE0DBB2B8AE97682790B84EC42EC5vCA6L) участка, который расположен  в границах того же кадастрового квартала, что и объект надзора;  - [неиспользование](consultantplus://offline/ref=87BBF1A1BA8DD54AD88E111B8EF9861FCD242EE8EA8ADE338F84656C9114DCBA8254D9C8E2C908EAE0DBB2B8AE97682790B84EC42EC5vCA6L) по назначению участка для строительства, садоводства или огородничества в течение определенного срока, если такая обязанность есть в законе.  Один из [действующих показателей](consultantplus://offline/ref=87BBF1A1BA8DD54AD88E111B8EF9861FCD252BECE88BDE338F84656C9114DCBA8254D9CFE6C90BE0B381A2BCE7C2623996A751C730C5C571vEA8L) изменится. Отсутствие объектов капстроительства и работ по их возведению на участке для строительства будут считать индикатором риска, если с даты госрегистрации права собственности на землю [прошло 3 года](consultantplus://offline/ref=87BBF1A1BA8DD54AD88E111B8EF9861FCD2424EEED8BDE338F84656C9114DCBA8254D9CFE6C90BE0B481A2BCE7C2623996A751C730C5C571vEA8L). |
| 3. | Государственная Дума  01.05.2024 | Федеральный закон  от 02.11.2023 № 518-ФЗ  «О внесении изменения в Федеральный закон «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» | Внесенными в Федеральный закон от 30.11.1994 № 52-ФЗ  «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» изменениями предусматривается, что  в отношении режимных объектов государственной регистрации подлежит только право собственности РФ (иного публично-правового образования) на такой объект недвижимости.  В предусмотренных законодательством случаях сведения  о находящихся в государственной собственности зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, объектах незавершенного строительства, единых недвижимых комплексах, предприятиях как имущественных комплексах, составляющие государственную тайну, не вносятся в ЕГРН  и право собственности РФ (иного публично-правового образования), другие вещные права на такие объекты, ограничения этих прав не подлежат государственной регистрации. |
| 4. | Государственная Дума  02.11.2023 | Проект федерального закона  № 471420-8  «О строительстве жилых домов  по договорам строительного подряда  с использованием счетов эскроу» | Законопроект предусматривает использование счетов эскроу при строительстве индивидуальных жилых домов, устанавливает правила оформления договора подряда  на строительство юрлицами и ИП жилых домов в следующей ситуации (с. 1 проекта):  - участки под строительство принадлежат гражданам  на праве собственности;  - для строительства используют продукцию отечественной промышленности, в том числе лесной;  - деньги заказчики размещают на счетах эскроу.  Подрядчикам разрешат использовать при заключении договора с заказчиком типовую документацию, а для  строительства - домокомплекты. Последние должны включать, например, строительные детали и материалы отечественной промышленности, произведенные заводским способом. Требования к домокомплектам установит Минпромторг Подрядчики, которые заключают договор, обязаны разместить  в [информсистеме](consultantplus://offline/ref=5A34106A3A463D7ADEE8DEC6C47F335C9B6F6CDC5776107FCEF035C90F0A2FD54B9D5F32CF89F10C9E9465A30170445BF0003756E3F191A4j80BK) сведения о себе, заказчике, банке, где откроют счет эскроу, и т.д. Затем подрядчику присвоят особый идентификатор, без которого заключить договор нельзя. Примерную форму договора определит Минстрой.  По проекту, счет эскроу используется в целях уплаты цены договора подряда. Его открывает уполномоченный банк для учета и блокирования денег, полученных от заказчика (владельца счета), для передачи их подрядчику  при возникновении оснований по договору. |