**Аналитическая записка по изменению законодательства РФ,**

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование органа, издавшего документ,**  **дата вступления в силу** | **Источник нормативного регулирования:**  **Нормативно-правовые акты, разъяснительные письма** | **Содержание** |
| 1. | Правительство  Российской Федерации | Проект Федерального закона № 176651-8  «О внесении изменения в статью 8 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (текст ко второму чтению) | Данным законом планируется уточнить основания для отказа  в продлении договора аренды земельного участка в рамках антикризисных мер поддержки предпринимательства  В соответствии с Федеральным законом от 14 марта 2022 года № 58-ФЗ до 1 марта 2023 года арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока его действия, независимо от оснований его заключения, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате при условии, что на дату обращения арендатора с указанным требованием срок действия договора не истек либо арендодателем  не заявлено в суд требование о расторжении данного договора.  Предлагается дополнить основание для отказа, которое заключается в наличии в суде требования о расторжении данного договора, словами «в связи с неиспользованием земельного участка по целевому назначению или использованием земельного участка с нарушением законодательства либо в связи с наличием угрозы жизни и (или) здоровью граждан, вызванной деятельностью арендатора  на таком земельном участке». |
| 2. | Государственная Дума  17.02.2023 | Федеральный закон  от 06.02.2023 № 13-ФЗ  «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» | Устанавливаются особенности приватизации помещения, находящегося в государственной или муниципальной собственности, исключительно посредством которого обеспечиваются проход, доступ в иные помещения в здании, сооружении. В качестве существенного условия сделки по приватизации такого помещения предусматривается установление публичного сервитута для обеспечения прохода, доступа в иные помещения. Сервитут подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией прав на приватизируемое помещение. При этом данный публичный сервитут не может быть установлен в случае, если проход, доступ в иные помещения в здании, сооружении могут обеспечиваться посредством помещений, являющихся общим имуществом в таком здании, сооружении. |
| 3. | Росреестр | Письмо Росреестра  от 13.02.2023 № 14-1142-ТГ/23  «О дате договора, заключенного в электронном виде и являющегося основанием для осуществления регистрационных действий» | Сообщается, что датой заключения «электронного» договора (если такой договор в силу закона не считается заключенным  с момента его государственной регистрации в ЕГРН) является дата, когда он был фактически подписан УКЭП участника договора, подписавшего такой договор последним (согласно метке доверенного времени). Датой заключения договора, подлежащего в силу закона государственной регистрации  в ЕГРН (например, ДДУ, договора аренды), является дата такой регистрации. |
| 4. | Росреестр | Информационное письмо Росреестра  от 15.02.2023 | С 1 марта 2023 вступают в силы законодательные изменения, которые обеспечат дополнительную защиту персональных данных граждан.  Данные правообладателей в выписке из ЕГРН будут доступны только при условии, если владелец недвижимости открыл сведения о своих фамилии, имени, отчестве и дате рождения  по специальному заявлению. Для этого в любой удобной форме, в том числе онлайн, собственник может обратиться в Росреестр и внести соответствующую запись в ЕГРН. Заявления  о раскрытии сведений о персональных данных владельцев недвижимости могут быть поданы через информационные каналы взаимодействия банков и Росреестра, а также МФЦ, сайт Росреестра, Единый портал государственных услуг.  При отсутствии такой записи сведения из ЕГРН могут быть представлены по запросу нотариуса на основании письменного заявления и исключительно в целях защиты прав и законных интересов граждан.  Предполагается, что, приняв решение о продаже недвижимости, заинтересованный правообладатель будет готов раскрыть свои данные для обеспечения прозрачности проведения сделки, а для совершения нотариального действия со стороны покупателя будет необходим «законный» интерес с соблюдением регламента при подаче запроса, что предполагает полную ответственность как самого покупателя, так и нотариуса.  Кроме того, продавец может передать выписку из ЕГРН, подтверждающую его право собственности, покупателю, который сможет проверить ее действительность с помощью сервиса на сайте Росреестра.  Для целей сохранения возможности проверки «истории квартиры» закон предусматривает открытие сведений  о предыдущих собственниках объекта при открытии сведений  о действующем.  Для защиты прав заявителей проверить достоверность выписки из ЕГРН можно будет с помощью специального QR-кода. Росреестром разработан цифровой инструмент, который станет доступен на официальном сайте ведомства ([rosreestr.gov.ru](http://rosreestr.gov.ru)) уже с 1 марта 2023 года. Заинтересованное лицо, которому будет передан документ, отсканировав QR-код, получит подтверждение представленных сведений либо их опровержение.  При этом Закон не касается правообладателей недвижимости, которые являются юридическими лицами. Сведения о них  по-прежнему будут общедоступными и указываться в выписках из ЕГРН. |