

## С 1 СЕНТЯБРЯ 2022 ГОДА ВСТУПИТ В СИЛУ ЗАКОН, СОГЛАСНО КОТОРОМУ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД СТАНУТ ПОНОВОМУ ВЫБИРАТЬ УПРАВЛЯЮЩУЮ КОМПАНИЮ

На общем собрании можно будет выбрать управляющую компанию (УК), если решение примут более чем половиной голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме. Правило заработает с 1 сентября. Его надо соблюдать и при определении способа управления домом.



**50%** Сейчас эти решения принимают большинством голосов участников собрания. В нем по общему правилу достаточно задействовать собственников, у которых есть более 50% голосов от их общего числа. Таким образом, УК можно выбрать более чем четвертью голосов всех собственников.

Поправки должны исключить частую смену УК и повысить качество обслуживания домов. Отметим, на общем собрании учитывают голоса не только собственников, но и некоторых других лиц

Федеральный закон от 11.06.2022 N 165-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации"

## НОВЫЕ ПРАВИЛА ГК РФ О НЕДВИЖИМОСТИ И ПРАВАХ НА НЕЕ НАЧНУТ ДЕЙСТВОВАТЬ РАНЬШЕ

Глава ГК РФ о недвижимости вступит в силу не 1 марта 2023 года, а 1 сентября 2022 года. Это касается и главы о правах на здания, сооружения, недострой, помещения и машино-места (ст. 3 закона).

Изменения ГК РФ в основном отражают позиции судов и некоторые отраслевые правила. В нем закрепят, в частности, следующие положения:



здания и сооружения создают в результате строительства. Также их можно образовать путем, например, раздела здания, сооружения или единого недвижимого комплекса;



помещения, которые нужны для обслуживания других помещений в здании или сооружении, - это общее имущество. Его нельзя вводить в оборот как отдельную недвижимость. Исключение - случай, когда помещение можно использовать обособленно и за его передачу в пользование третьим лицам проголосовали 2/3 собственников помещений и машино-мест;

## НОВОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА



в здании или сооружении можно образовать минимум 2 помещения и (или) машино-места;



обременения исходной недвижимости затрагивают все объекты, которые из нее образовали. Иное может предусматривать ГК РФ или соглашение собственника первоначального объекта с бенефициаром обременения;



собственник здания или сооружения, которому вопреки общему правилу нельзя пользоваться чужой землей под его имуществом, может это делать только для доступа к нему;



собственник помещения или машино-места не вправе использовать их способами, которые нарушают права и законные интересы собственников других таких объектов в том же здании или сооружении.

Федеральный закон от 28.06.2022 № 185-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

## КРУПНЫЙ РИТЕЙЛ С 15 ИЮНЯ СМОЖЕТ ПОКУПАТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТОРГОВЫЕ ПЛОЩАДИ БЕЗ ОГРАНИЧЕНИЯ

С 15 июня и до конца 2022 года продовольственные ритейл-сети вправе не соблюдать запрет приобретать или арендовать дополнительную торговую площадь (ч. 1 ст. 5 закона).

Речь идет об объектах, например, в регионе, где денежная доля сети более 25% всей продукции, которую там продали за предыдущий финансовый год.

Послабление разрешат применить, если контрагент - юрлицо, которое на дату сделки подконтрольно иностранной компании. При этом основания признать его таковым возникли ранее 15 июня. Еще одно условие: контрагент как организатор продовольственной ритейл-сети перестал торговать в РФ или заявил о прекращении бизнеса.



<800 МЛН



Напомним, под запрет в любом случае не попадают, в частности, сети с выручкой за последний календарный год не более 800 млн руб.

Федеральный закон от 11.06.2022 N 154-ФЗ "О внесении изменений в статью 7 Федерального закона "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"

## НОВОСТИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

**С 28 ИЮНЯ ВСТУПИЛ В СИЛУ НОВЫЙ ЗАКОН, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЙ  
ДОПОЛНИТЕЛЬНУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Федеральный закон от 28 июня 2022 г. № 185-ФЗ устанавливает, что в случае, если государственная регистрация прав осуществляется по заявлению нотариуса и в ЕГРН отсутствует запись о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, удостоверяемая нотариально сделка в отношении объекта недвижимого имущества подлежит совершению при личном участии правообладателя.



Также предусматривается, что заявление о внесении в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации прав без личного участия правообладателя может подать представитель по доверенности.



Кроме того, в соответствии с документом, порядок осуществления государственной регистрации прав при отсутствии в ЕГРН записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, теперь распространяется также на случаи подачи заявления о государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве.

Вместе с тем ст. 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" дополнена положением, устанавливающим, что в случае если в заявлении о кадастровом учете или регистрации прав содержится указание на выдачу документов посредством курьерской доставки, Роскадастр сформирует бумажную выписку из ЕГРН и доставит ее курьером.



Федеральный закон от 28.06.2022 № 185-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

## НОВЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

**ПРЕДЛАГАЮТ В 22 РАЗА СНИЗИТЬ РАСХОДЫ ЮРЛИЦ НА  
РЕГИСТРАЦИЮ ДОПСОГЛАШЕНИЙ К ДОГОВОРАМ АРЕНДЫ**

Хотят установить специальную пошлину за госрегистрацию соглашений об изменении или расторжении договоров аренды, записи о которых есть в ЕГРН. Юрлиц планируют обязать платить 1 000 руб. Поправки внесли в Госдуму.



## НОВЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Сейчас в большинстве случаев от компаний требуют уплачивать 22 тыс. руб. как за регистрацию сделки с недвижимостью. С этой практикой не раз соглашались Минфин и ВС РФ.

**2023 Г.**

Поправки могут заработать с 2023 года, но не ранее чем через месяц со дня их опубликования в виде федерального закона.

Законопроект № 137906-8 "О внесении изменений в статью 333.33 части второй Налогового кодекса Российской Федерации"

## ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМОЙ ПРИНЯТЫ ВО ВТОРОМ ЧТЕНИИ ПОПРАВКИ В ЗАКОН «О НЕДРАХ», КОТОРЫЕ ВВОДЯТ ЗАПРЕТ НА ВЫДАЧУ ЛИЦЕНЗИЙ НА РАЗРАБОТКУ НЕДР ИНОСТРАННЫМ КОМПАНИЯМ

Согласно законопроекту, иностранные граждане и иностранные юрлица исключаются из числа пользователей недр на территории России. Чтобы продолжить работу в России, иностранцы должны создать юридические лица в РФ и передать им права пользования участками недр.



Законопроект № 33098-8 "О внесении изменений в Закон Российской Федерации "О недрах" (в части введения упрощенного порядка предоставления в пользование участков недр для разведки и добычи общераспространенных полезных ископаемых в целях строительства Байкало-Амурской и Транссибирской железнодорожных магистралей)"

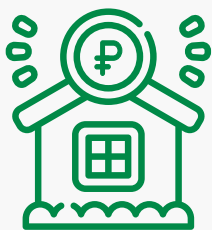
## ГОСДУМА ПРИНЯЛА ЗАКОН О ПРЕКРАЩЕНИИ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ ДЛЯ УШЕДШИХ ИЗ РОССИИ БРЕНДОВ

Законопроект позволяет российским торговым центрам право требовать с магазинов и ресторанов иностранных брендов, ушедших из РФ, прежние суммы арендной платы или расторгнуть с ними договор аренды в одностороннем порядке без штрафов.

Данная защитная мера предлагается в отношении арендодателей, столкнувшихся с существенным снижением арендных платежей (более чем на 50%) со стороны подконтрольных иностранным собственникам арендаторов, приостановивших или прекративших использовать арендуемое имущество.



## НОВЫЕ ЗАКОНОПРОЕКТЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ



В этом случае арендодатели получают право требовать от арендаторов внесения арендной платы, соразмерной величине, которая уплачивалась ими в период до приостановления хозяйственной деятельности, либо право расторгнуть договор аренды в одностороннем порядке без риска применения к ним финансовых санкций и других мер ответственности.

Законопроект № 131315-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

## НОВОСТИ ПОДЗАКОННЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

### НА БАЗЕ РОСРЕЕСТРА БУДЕТ ВНЕДРЕНА "ЕДИНАЯ ЦИФРОВАЯ ПЛАТФОРМА "НАЦИОНАЛЬНАЯ СИСТЕМА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ"

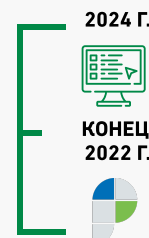
Сведения о земле и недвижимости, в том числе информация о правах и кадастровой оценке, а также пространственные данные будут объединены на одной цифровой платформе. Это ускорит и упростит получение государственных услуг в сфере регистрации прав на землю и недвижимость для бизнеса и граждан.

Создание такого ресурса повысит эффективность использования земель, упростит процессы сбора данных для принятия управленческих решений, позволит более комплексно подходить к вопросам территориального планирования и пространственного развития, проектирования и строительства объектов.



Пока в этой сфере нет единого цифрового ресурса, информация о земле, недвижимости, лесных, водных и других объектах содержится разрозненно в различных государственных информационных системах. Это затрудняет получение актуальных пространственных данных. Запуск единой цифровой платформы позволит упростить процедуры и сократить сроки получения достоверных и полных сведений для представителей бизнеса, граждан и органов власти.

Работа над системой будет проходить в несколько этапов. К 2024 году предполагается запустить единую цифровую платформу и обеспечить её взаимодействие с 20 регионами. Для этого до конца 2022 года Росреестр должен утвердить требования к форматам информации, которая будет размещаться в системе.



2024 Г.

КОНЕЦ  
2022 Г.

НОВОСТИ ПОДЗАКОННЫХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ  
АКТОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ



Ведомству также поручено при разработке новой платформы обеспечить использование результатов эксперимента по созданию единого информационного ресурса о земле и недвижимости, который был проведён в ряде регионов в 2021 году, а также обеспечить проведение опытной эксплуатации новой системы до конца 2023 года.

К 2030 году интеграция пространственных данных и информационных систем с цифровой платформой должна быть обеспечена уже на территории всех регионов страны.

2030 Г.



Создание цифровой платформы предусмотрено в рамках государственной программы «Национальная система пространственных данных», которую утвердило Правительство в конце 2021 года. Она стала базовым программным документом в вопросах развития пространственных данных, недвижимости и земельных отношений.

Постановление Правительства РФ от 07.06.2022 N 1040 "О федеральной государственной информационной системе "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных" (вместе с "Положением о федеральной государственной информационной системе "Единая цифровая платформа "Национальная система пространственных данных")"

НОВОСТИ МОСКВЫ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

## СТОЛИЧНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ ТЕПЕРЬ МОГУТ КОНСТРУИРОВАТЬ НЕОБХОДИМЫЕ ПАКЕТЫ УСЛУГ, КОТОРЫЕ ОКАЗЫВАЮТСЯ МОСГОРБТИ

Застройщики регулярно пользуются услугами МосгорБТИ. К примеру, при получении разрешения на ввод недвижимости в эксплуатацию присваивают адреса объектам, для внесения данных в Единый государственный реестр (ЕГРН) заказывают кадастровые работы и подготовку технического плана, а для фиксирования объекта в городских информационных системах — техническую инвентаризацию и подготовку документов техучета.



В базовый пакет для застройщиков вошли самые востребованные услуги: подача заявки на адресацию, кадастровые работы и изготовление документов технического учета. Однако по желанию можно добавить и другие.

<https://www.mos.ru/news/item/108002073/>