

**О правилах проведения оценки соответствия иностранного гражданина, осуществившего инвестиции, для выдачи вида на жительство без получения разрешения на временное проживание**

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.08.2023 № 1375 внесены существенные изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2022 № 2573, в частности утверждены критерии, которым должен соответствовать иностранный гражданин, осуществивший инвестиции в Российской Федерации, для выдачи вида на жительство в Российской Федерации без получения разрешения на временное проживание.

Министерство экономического развития Российской Федерации определено федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение оценки соответствия иностранного гражданина, осуществившего инвестиции в Российской Федерации, критериям, утвержденным настоящим постановлением.

Ранее действовавшее постановление Правительства Российской Федерации дополнено Правилами, устанавливающими порядок проведения Министерством экономического развития Российской Федерации оценки соответствия иностранного гражданина, осуществившего инвестиции в Российской Федерации, критериям, которым должен соответствовать иностранный гражданин, осуществивший инвестиции в Российской Федерации, для выдачи вида на жительство в Российской Федерации без получения разрешения на временное проживание.

Иностранному гражданину или лицу без гражданства, осуществившим инвестиции в Российской Федерации, вид на жительство в Российской Федерации выдается без получения разрешения на временное проживание в случае, если они соответствуют одному из следующих критериев:

иностранный гражданин в течение 3 лет, предшествующих обращению с заявлением о выдаче вида на жительство в Российской Федерации, осуществил инвестиции в социально значимые проекты субъектов Российской Федерации в размере не менее 15 млн. рублей;

иностранный гражданин зарегистрировал юридическое лицо в форме хозяйственного товарищества, общества с ограниченной ответственностью, акционерного общества с единственным учредителем, крестьянского (фермерского) хозяйства или хозяйственного партнерства на территории Российской Федерации, и данное юридическое лицо осуществляет предпринимательскую деятельность на протяжении 2 лет. При этом иностранный гражданин должен являться единственным участником акционерного общества или общества с ограниченной ответственностью на момент принятия решения о предоставлении ему вида на жительство в Российской Федерации.

Осуществление предпринимательской деятельности юридическим лицом характеризуется уплатой налогов и сборов в соответствии с

законодательством Российской Федерации в размере не менее 4 млн. рублей ежегодно.

- иностранный гражданин осуществил инвестиции в размере не менее 30 млн. рублей в российское юридическое лицо, осуществляющее на территории Российской Федерации в течение не менее 3 лет предпринимательскую деятельность в форме хозяйственного товарищества, общества с ограниченной ответственностью, акционерного общества, крестьянского (фермерского) хозяйства или хозяйственного партнерства.

Сумма уплаченных налогов и сборов юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации за календарный год должна составлять не менее 6 млн. рублей.

- иностранный гражданин приобрел на территории Российской Федерации на праве собственности (общей долевой собственности) объекты недвижимого имущества любого назначения на стадии строительства или в течение 2 лет после их ввода в эксплуатацию и владеет ими непрерывно в течение одного года до даты обращения с заявлением о выдаче вида на жительство в Российской Федерации.

При этом совокупная кадастровая стоимость объектов, принадлежащих иностранному гражданину, составляет не менее 50 млн. рублей на территории г. Москвы, не менее 20 млн. рублей на территориях субъектов Дальневосточного федерального округа, не менее 25 млн. рублей на территориях иных субъектов Российской Федерации.

На объекты недвижимого имущества не должно быть ограничений прав и обременении в указанный период владения ими иностранным гражданином.

01.04.2024

### **Участникам СВО предоставлены льготы по транспортному налогу**

Согласно статье 356 Налогового кодекса Российской Федерации субъекты регионы могут устанавливать своими законами налоговые льготы по транспортному налогу, основания и порядок их применения.

В Московской области участники СВО (как мобилизованные, так и контрактники) вправе не уплачивать налог в отношении легковых автомобилей с мощностью двигателя до 150 л.с. (до 110,33 кВт) включительно. При этом применяться такое освобождение может только в отношении одной машины (ст. 26.40 Закона Московской области от 24.11.2004 № 151/2004-03).

Для получения льготы необходимо направить в налоговый орган заявление, а также подтверждающие документы. Сделать это можно через МФЦ, личный кабинет налогоплательщика на сайте налоговой службы, по почте заказным письмом или при личном посещении инспекции.

При этом на период прохождения военной службы для мобилизованных продлевается установленный срок уплаты налога. Отсрочка предоставляется

на период прохождения военной службы по мобилизации и до 28-го числа включительно 3-го месяца, следующего за месяцем окончания периода частичной мобилизации или увольнения соответствующего мобилизованного лица с военной службы (постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2022 № 1874).

02.04.2024

### **С 1 апреля 2024 года упрощается процедура перевода жилого помещения в нежилое и обратно**

Федеральным законом от 19.12.2023 № 608-ФЗ внесены изменения в Жилищный кодекс РФ и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», предусматривающие уточнение процедур перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, а также процедур переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме. Так, в соответствии с изменениями перепланировка помещения в многоквартирном доме представляет собой изменение границ, площади такого помещения, образование новых помещений, в том числе в случаях приобретения собственником помещения, смежного с принадлежащим ему помещением в многоквартирном доме и (или) изменение его внутренней планировки, в том числе без изменения границ и площади помещения.

После завершения переустройства, перепланировки помещения в многоквартирном доме заявитель направляет в орган, осуществляющий согласование (орган местного самоуправления), уведомление о завершении указанных работ и технический план (в случае перепланировки). Если после перепланировки образовалось новое помещение, то к указанным документам необходимо приложить сведения об оплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

После получения данного уведомления уполномоченный орган в срок, не превышающий 30 дней со дня его получения, утверждает акт приёмочной комиссии, подтверждающий факт переустройства, перепланировки помещения в многоквартирном доме.

Перепланировка помещения в многоквартирном доме считается завершённой со дня внесения сведений об изменениях в Единый государственный реестр недвижимости. Кадастровый учёт и государственная регистрация прав на помещение осуществляется по заявлению органа местного самоуправления.

Изменения вступили в силу с 1 апреля 2024 года и применяются в отношении переустройства, перепланировки помещения в многоквартирном доме, иных работ, проведение которых необходимо для обеспечения использования помещения в качестве жилого помещения или нежилого помещения, которые завершены после дня вступления в силу Федерального закона № 608-ФЗ и проводились в соответствии с решением о переводе

жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение либо решением о согласовании перепланировки помещения (помещений) в многоквартирном доме, принятыми до дня вступления в силу указанного Федерального закона.

02.04.2024

### **О возможности регистрации по месту пребывания в гостинице, санатории с использованием единой биометрической системы**

В Правила регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и Правила предоставления гостиничных услуг в Российской Федерации постановлением Правительства Российской Федерации от 20.03.2024 № 341 внесены изменения.

Начиная с 30 марта 2024 года, предусмотрена возможность регистрации гражданина по месту пребывания в гостинице, санатории, доме отдыха, пансионате, кемпинге, медицинской организации, на туристской базе или в ином подобном учреждении на основании сведений, полученных с использованием единой биометрической системы. Эта возможность распространена и на несовершеннолетних.

Наряду с этим, заселение как и ранее, осуществляется при условии предъявления потребителем документа, удостоверяющего его личность в соответствии с законодательством Российской Федерации, паспорта гражданина Российской Федерации; свидетельства о рождении – для лица, не достигшего 14-летнего возраста; временного удостоверения личности гражданина Российской Федерации; паспорта иностранного гражданина либо иного документа, удостоверяющего личность иностранного гражданина, лица без гражданства и др.

04.04.2024

### **За уничтожение первоцветов, занесенных в Красную книгу предусмотрена административная и уголовная ответственность**

В соответствии с ч.1 ст.60 Федерального закона от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» запрещается деятельность, ведущая к сокращению численности растений, занесенных в Красную книгу Российской Федерации и красные книги субъектов Российской Федерации.

За срыв редких первоцветов предусмотрена административная и уголовная ответственность. Административная ответственность за уничтожение редких и находящихся под угрозой исчезновения видов растений, занесенных в Красную книгу Российской Федерации, предусмотрена статьей 8.35 КоАП РФ и влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 2 до 5 тыс. рублей,

должностных лиц - от 15 до 20 тыс. рублей, юридических лиц - от 500 тыс. рублей до 1 млн. рублей.

Уголовная ответственность по статье 260.1 УК РФ наступает за умышленные уничтожение или повреждение редких и особо ценных растений, занесенных в Красную книгу Российской Федерации (незаконная добыча, сбор, приобретение, хранение, перевозка, пересылка или продажа таких растений, их продуктов, частей). За это могут назначить:

-обязательные работы до 480 часов;

-исправительные работы до 2 лет;

-принудительные работы либо лишение свободы до 4 лет со штрафом до миллиона рублей.

05.04.2024

### **Изменения в обязательной маркировке товаров**

В соответствии с действующим законодательством в целях пресечения нелегального оборота продукции часть товара выпускается на розничный рынок при и условии маркировки средствами идентификации (QR-коды). Прослеживание движения товаров от производителя до конечного покупателя происходит через систему «Честный знак». На сегодняшний день обязательной маркировке в системе подлежат 36 групп товаров: среди них молочная продукция, табак, парфюмерия, текстиль и др.

Покупатель может узнать необходимую информацию о товаре через бесплатное мобильное приложение «Честный знак для потребителей» и в случае обнаружения нарушения здесь же оставить заявку для рассмотрения контролирующим органом.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 27 марта 2024 года № 710-р изменен перечень отдельных товаров, подлежащих обязательной маркировке средствами идентификации. В него включены новые позиции и внесены уточнения по действующим группам товаров.

С 7 апреля 2024 года в число товаров с обязательной маркировкой включены предназначенный для потребления путем нагревания табак (изделия из него) и бестабачные смеси для нагревания, а с 8 апреля 2024 года - никотиносодержащие и без никотиновые жидкости.

С 01 сентября 2024 года маркировка будет обязательна:

- для безалкогольного пива;

- сидра, в т.ч. грушевого и ароматизированного, ряда БАДов (активных и неактивных дрожжей, желатина и его производных, экстракта солодового, угля активированного и др.;

- дезинфицирующих средств для поверхностей и кожных антисептиков;

- дезинфицирующих средства основе четвертичных аммониевых солей и галогенированных соединений, которые предназначены для гигиены рук с антимикробным действием (в части парфюмерно-косметической продукции).

С 1 марта 2025 года в перечень попадет продукция легкой промышленности, среди них: детская одежда, купальные костюмы, майки, пижамы, перчатки и т.д.

08.04.2024

### **Имущественные налоги физических лиц**

Имущественные налоги физических лиц (транспортный налог, налог на имущество, земельный налог) это ежегодная плата государству за владением недвижимым имуществом, которая подлежит уплате налогоплательщиками в срок не позднее 1 декабря года, следующего за истекшим налоговым периодом. Все денежные средства поступают в соответствующий уровень бюджета.

Транспортный налог является региональным налогом, устанавливается законом субъектов Российской Федерации и обязателен к уплате на территории соответствующего субъекта. Транспортный налог уплачивается за транспортные средства, зарегистрированные в собственности: автомобили, мотоциклы, тракторы, экскаваторы, катера, яхты, моторные лодки, вертолеты, самолеты.

Налоговая база зависит от типа транспортного средства. Например, размер транспортного налога на автомобиль зависит от мощности двигателя лошадиных силах, периода владения транспортным средством и ставки налога, установленной региональными властями.

Налог на имущество является местным налогом и устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Налог на имущество платят владельцы домов, квартир, комнат, дач, гаражей, мест на парковке, единых недвижимых комплексов, объектов незавершенного строительства и иных зданий, строений, сооружений. Общедомовая собственность многоквартирных домов (места общественного пользования, технические этажи, придомовая территория) налогом на имущество не облагается.

Размер налога на имущество рассчитывается от кадастровой стоимости объекта с учетом действующей ставки налога на территории, где расположен объект недвижимости. Согласно нормам налогового законодательства жилые дома, квартиры, комнаты облагаются по минимальной ставке - 0,1 %. Необходимо отметить, что апартаменты при расчете налога на имущество приравниваются к нежилым помещениям и облагаются по повышенной ставке.

Муниципалитеты, а также города федерального значения имеют право устанавливать ставки налога в соответствии с положениями Налогового кодекса Российской Федерации.

Земельный налог относится к местным налогам, ставки на который устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Плательщиками данного вида налога

являются физические лица, которые владеют земельными участками на праве собственности. Не признаются налогоплательщиками лица в отношении земельных участков, находящихся у них на праве безвозмездного пользования, в том числе праве безвозмездного срочного пользования или переданные им по договору аренды. Конкретные ставки земельного налога устанавливаются актами представительных органов муниципальных образований, но не могут быть выше уровня, установленного Налоговым кодексом Российской Федерации. Налоговая база для каждого плательщика, являющегося физическим лицом, определяется налоговыми органами на основании сведений, представленных регистрирующими органами.

10.04.2024

### **Работодателям запретили увольнять супругов погибших участников СВО**

Федеральным законом от 06.04.2024 № 70-ФЗ внесены поправки в 41 главу Трудового кодекса Российской Федерации, гарантирующие сохранение рабочего места вдове или вдовцу ветерана боевых действий в течение года после его (или ее) смерти. По инициативе работодателя запрещено увольнять супругов погибших участников СВО в случае, если они не вступили в повторный брак (ст. 264.1 ТК РФ), за исключением предусмотренных случаев.

В частности, это касается увольнения работника при сокращении штата организации или несоответствии им занимаемой должности. При этом исключениями, при которых можно уволить работника по инициативе работодателя, являются грубые нарушения трудовых обязанностей, прогулы, аморальные поступки на рабочем месте, предоставление подложных документов и другие случаи ненадлежащего исполнения работником обязанностей, предусмотренные пунктами 1, 5-8, 10 или 11 части первой ст. 81 ТК РФ. Если вдова или вдовец работает педагогом в образовательной организации, уволить его можно также по ч. 2 ст. 336 ТК РФ за совершение физического или психологического насилия над воспитанником.

15.04.2024

### **Обновлены положения о квотах для инвалидов**

С 1 сентября 2024 года вступит в силу глава 7 «Содействие занятости инвалидов» Федерального закона от 12.12.2023 № 565-ФЗ «О занятости населения в Российской Федерации». Субъектам РФ предоставлено право устанавливать квоты для работодателей, у которых трудятся более 35 человек, в размере от 2% до 4% от среднесписочной численности персонала. Их смогут дифференцировать в зависимости от отрасли экономики, муниципального образования и др. с учетом рекомендаций Минтруда.

Согласно ст. 38 Федерального закона «О занятости населения в Российской Федерации» численность работников для целей исчисления квоты для приема на работу инвалидов определяется исходя из среднесписочной численности работников за предыдущий квартал без учета работников представительств и филиалов работодателя, расположенных в других субъектах Российской Федерации.

Представительствам и филиалам работодателя устанавливается квота для приема на работу инвалидов в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации, на территориях которых они расположены, исходя из среднесписочной численности работников таких представительств и филиалов работодателя за предыдущий квартал.

При исчислении квоты для приема на работу инвалидов в среднесписочную численность работников не включаются работники, условия труда на рабочих местах которых отнесены к вредным, опасным условиям труда по результатам специальной оценки условий труда.

Порядок заключения соглашения о трудоустройстве инвалидов и его форма утверждаются Правительством Российской Федерации. В соглашении о трудоустройстве инвалидов определяются в том числе:

- численность инвалидов, которые могут быть приняты на работу в иную

- организацию в счет квоты для приема на работу инвалидов, установленной

- работодателю;

- условия финансирования работодателем расходов на оплату труда инвалидов, принятых на работу в иную организацию в счет квоты для приема на работу инвалидов, установленной работодателю. Размер такого финансирования в месяц не может быть меньше минимального размера оплаты труда и начисляемых за трудоустроенного инвалида страховых взносов в соответствии с федеральными законами о конкретных видах обязательного социального страхования;

- условия оборудования рабочих мест инвалидов, принятых на работу в иную организацию в счет квоты для приема на работу инвалидов, установленной работодателю, и (или) условия компенсации работодателем иной организации расходов на оборудование таких рабочих мест.

Работодатели освобождаются от выполнения установленной квоты для приема на работу инвалидов в случае, если работодатели являются общественными объединениями инвалидов, а также в иных случаях, установленных Правительством Российской Федерации.

17.04.2024

### **Может ли педагогический работник быть стороной конфликта интересов?**

Может. Согласно п. 33 ст. 2 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» конфликт интересов



педагогического работника – ситуация, при которой у педагогического работника при осуществлении им профессиональной деятельности возникает личная заинтересованность в получении материальной выгоды или иного преимущества и которая влияет или может повлиять на надлежащее исполнение педагогическим работником профессиональных обязанностей вследствие противоречия между его личной заинтересованностью и интересами обучающегося, родителей (законных представителей) несовершеннолетних обучающихся.

19.04.2024

**Необходимо ли государственным гражданским служащим и гражданам, претендующим на включение в федеральный кадровый резерв на государственной гражданской службе Российской Федерации, представлять сведения о доходах, об имуществе и обязательствах имущественного характера?**

Необходимо. Данная обязанность установлена Федеральным законом от 19.12.2023 № 605-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной гражданской службе Российской Федерации» и статью 8 Федерального закона «О противодействии коррупции».

22.04.2024

**Распространяется ли установленный федеральным законодательством запрет открывать счета, хранить денежные средства и ценности в иностранных банках, владеть и пользоваться иностранными финансовыми инструментами на депутатов представительных органов муниципальных образований?**

Согласно п. 1.1 ч. 1 ст. 2 Федерального закона от 07.05.2013 № 79-ФЗ «О запрете отдельным категориям лиц открывать и иметь счета (вклады), хранить наличные денежные средства и ценности в иностранных банках, расположенных за пределами территории Российской Федерации, владеть и (или) пользоваться иностранными финансовыми инструментами» указанный запрет распространяется только на депутатов представительных органов муниципальных районов, муниципальных округов и городских округов, осуществляющих свои полномочия на постоянной основе, а также депутатов, замещающих должности в представительных органах муниципальных районов, муниципальных округов и городских округов.

23.04.2024

## **Существует ли ответственность нанимателей муниципальных квартир за их использование не по назначению или нарушение прав соседей?**

Жилищным законодательством предусмотрена ответственность нанимателя и членов его семьи за использование жилого помещения не по назначению, систематическое нарушение прав соседей.

В соответствии со ст. 91 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) если наниматель и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи используют жилое помещение не по назначению, систематически нарушают права и законные интересы соседей или бесхозяйственно обращаются с жилым помещением, допуская его разрушение, наймодатель обязан предупредить нанимателя и членов его семьи о необходимости устранить нарушения.

Если указанные нарушения влекут за собой разрушение жилого помещения, наймодатель также вправе назначить нанимателю и членам его семьи разумный срок для устранения этих нарушений. Если наниматель жилого помещения и (или) проживающие совместно с ним члены его семьи после предупреждения наймодателя не устранят эти нарушения, виновные граждане могут быть выселены в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

К лицам, имеющим право обратиться в суд с требованием о выселении нанимателя жилого помещения и (или) членов его семьи, относятся лица, чьи права нарушаются неправомерными действиями нанимателя и (или) проживающих совместно с ним членов его семьи (например, соседи по дому, коммунальной квартире).

Обратиться в суд с иском о выселении нанимателя и (или) членов его семьи вправе также органы государственной жилищной инспекции, осуществляющие контроль за использованием жилищного фонда, соблюдением правил пользования жилыми помещениями.

Следует учитывать, что выселение является крайней мерой ответственности и возможно лишь при установлении факта систематичности противоправных виновных действий со стороны нанимателя и (или) членов его семьи, которые, несмотря на предупреждение наймодателя в любой форме (устной или письменной) о необходимости устранить допущенные нарушения, эти нарушения не устранили.

Под использованием жилого помещения не по назначению исходя из положений частей 1 - 3 статьи 17 ЖК РФ следует понимать использование жилого помещения не для проживания граждан, а для иных целей (использование его для офисов, складов, размещения промышленных производств, содержания и разведения животных), то есть фактическое превращение жилого помещения в нежилое.

К систематическому нарушению прав и законных интересов соседей нанимателем и (или) членами его семьи с учетом положений части 2 статьи 1 и части 4 статьи 17 ЖК РФ следует отнести их неоднократные, постоянно

повторяющиеся действия по пользованию жилым помещением без соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении или доме граждан, без соблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, правил пользования жилыми помещениями (например, прослушивание музыки, использование телевизора, игра на музыкальных инструментах в ночное время с превышением допустимой громкости; производство ремонтных, строительных работ или иных действий, повлекших нарушение покоя граждан и тишины в ночное время; нарушение правил содержания домашних животных; совершение в отношении соседей хулиганских действий и др.).

Под систематическим бесхозяйственным обращением с жилым помещением, ведущим к его разрушению, следует понимать целенаправленные постоянного характера действия нанимателя и (или) членов его семьи, влекущие повреждение либо уничтожение структурных элементов квартиры (окон, дверей, пола, стен, санитарно-технического оборудования и т.п.).

24.04.2024

### **Какие права имеются у жильцов домов, признанных аварийными?**

Основные права граждан при переселении из аварийного жилья предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

Собственнику аварийного жилого помещения по соглашению с ним может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое с зачетом его стоимости.

Также собственник аварийного жилья вправе получить выкупную стоимость изымаемого аварийного жилья. При определении размера выкупа в него включаются:

- рыночная стоимость жилого помещения,
- рыночная стоимость общего имущества в многоквартирном доме, в том числе рыночная стоимость земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с учетом его доли в праве общей собственности на такое имущество,

- все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения, переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Наниматель муниципальной квартиры при расселении аварийного дома вправе получить другое жилое помещение по договору социального найма, которое должно быть благоустроенным применительно к условиям

соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади ранее занимаемому жилому помещению, отвечать установленным требованиям.

При необходимости гражданин в соответствии с положениями ст. 96 Жилищного кодекса Российской Федерации вправе обратиться в органы местного самоуправления по месту жительства для предоставления ему для временного проживания квартиры из маневренного жилого фонда.

Лица, признанные органами местного самоуправления малоимущими и нуждающимися в улучшении жилищных условий и одновременно с этим проживающие в аварийном жилье, вправе требовать внеочередного предоставления им квартиры по договору социального найма на основании п. 1 ч. 2 ст. 57 Жилищного кодекса РФ.

26.04.2024

### **Какие особенности передачи объекта долевого строительства в 2024 г.?**

Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2023 № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» установлены особые правила передачи объектов долевого строительства его участникам, которые действуют с 30 декабря 2023 года по 31 декабря 2024 года включительно.

Застройщик и дольщик вправе по соглашению изменить срок передачи (приемки) объекта отдельно от других частей той же недвижимости, например, многоквартирного дома. Это можно сделать после того, как его разрешили ввести в эксплуатацию.

Сообщение о завершении строительства и готовности объекта к передаче допустимо направить дольщику на электронную почту, которая указана в договоре: В этом случае сообщение надо заверить квалифицированной электронной подписью представителя застройщика. Электронные документы можно отправить и другим договорным способом.

Если при приемке выявили существенные нарушения требований к качеству объекта, стороны должны составить при участии специалиста акт осмотра. Это нужно сделать до подписания документа о передаче. Если таких нарушений нет, контрагенты указывают в документе о передаче недостатки, которые застройщик обязан бесплатно устранить.

При наличии разногласий о дефектах их определяют по акту осмотра, который составили со специалистом.

29.04.2024

### **Каким образом защищаются жилищные права состоящих на учете в качестве нуждающихся в жилье собственников, чьи жилые помещения признаны непригодными для проживания?**

Сложившаяся практика допускает предоставление вне очереди жилых помещений по договорам социального найма состоящим на учете в качестве нуждающихся в жилье гражданам, чьи жилые помещения признаны в установленном порядке непригодными для проживания, только при условии, что эти граждане занимают такое помещение на основании договора социального найма. Для собственников же признание дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а помещения – непригодным для проживания не означает немедленного получения нового благоустроенного помещения взамен непригодного.

Положения статей 32 и 57 Жилищного кодекса Российской Федерации исключают внеочередное предоставление жилья таким гражданам, которые признаны малоимущими, состоят на учете нуждающихся в жилье, являются собственниками единственного помещения, признанного в установленном порядке непригодным для проживания, и проживают в домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, но не включенных в адресную программу по переселению граждан из аварийного жилищного фонда.

Постановлением Конституционного суда Российской Федерации от 25.04.2023 признаны неконституционными вышеуказанные нормы действующего законодательства, поскольку они не обеспечивают системного решения вопроса об условиях и порядке удовлетворения жилищных потребностей граждан, признанных малоимущими и состоящих на учете в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений, являющихся собственниками единственного жилого помещения, признанного непригодным для проживания (включая жилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома, признанного аварийным и подлежащим сносу или реконструкции), когда жилищные права этих граждан не осуществляются в рамках региональной адресной программы по переселению из аварийного жилищного фонда.

Федеральному законодателю надлежит внести необходимые изменения в действующее правовое регулирование. До этого следует исходить из того, что указанные граждане подлежат внеочередному обеспечению по договору социального найма благоустроенными жилыми помещениями, равнозначными по общей площади ранее занимаемым жилым помещениям, подлежащим изъятию для государственных или муниципальных нужд без оплаты возмещения, либо – если уполномоченными органами установлено, что нахождение в жилом помещении, признанном в установленном порядке непригодным для проживания, невозможно или создает непосредственную опасность для жизни или здоровья и при этом внеочередное обеспечение жилым помещением по договору социального найма не может быть осуществлено, – незамедлительному обеспечению жилыми помещениями маневренного фонда на весь период до решения вопроса о способе удовлетворения их жилищных потребностей.

30.04.2024