

Изменения, вступающие в силу с 1 сентября 2022 в сфере недвижимости

В последнее время законодательство постоянно изменяется, корректируется, вводятся нормы, упрощающие и повышающие безопасность сделок, защищающие права собственности граждан и юридических лиц.

01.09.2022 в силу вступает много нормативных документов, вносящих изменения в сферу оформления недвижимости. Мы рассмотрим, на наш взгляд, важнейшие из них.

1. [Приказ Росреестра от 23.03.2022 № П/0100.](#)

До 01.03.2031 года граждане, которые используют для постоянного проживания жилой дом, возведенный до 14.05.1998, расположенный в границах населенного пункта и право собственности на который у гражданина и иных лиц отсутствует, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, на котором расположен такой жилой дом.

С этой целью установлены правила подготовки и осуществления осмотра жилого дома органами исполнительной власти или органов местного самоуправления, а также оформления результатов такого осмотра, при предоставлении земельного участка, находящегося в государственной и муниципальной собственности гражданину.

Более подробно о процедуре читайте в статье: [Установлен порядок осмотра жилого дома для предоставления земельного участка.](#)

2. [Приказ Росреестра от 19.04.2022 № П/0148.](#)

Полномочия Минэкономразвития по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений были переданы Росреестру. В связи с этим последним были утверждены новые требования к подготовке схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (Далее – Схема).

Подготовить Схему можно с использованием официального сайта Росреестра или иных технологических и программных средств. Гражданин для образования земельного участка в целях его предоставления такому гражданину без проведения торгов может подготовить Схему в форме электронного или бумажного документа.

Для чего необходима Схема читайте в статье: [«Для чего нужна схема расположения земельного участка».](#)

3. [Приказ Росреестра от 19.04.2022 № П/0150.](#)

С 01.09.2022 будет действовать новая утвержденная форма ходатайства об установлении публичного сервитута, которая содержится в приложении к данному приказу.

Кроме этого обозначены документы, которые необходимо указывать при обосновании необходимости установления публичного сервитута.

Подробнее в статье: [«Утверждены требования к форме ходатайства об установлении публичного сервитута».](#)

4. [Приказ Росреестра от 19.04.2022 № П/0151](#), которым утверждены требования к форме и содержанию ходатайства об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Помимо этого, приказом утвержден список документов, которые прилагаются к ходатайству, а также порядок и способы подачи таких документов. Так, например, ходатайство в форме электронного документа подается путем направления электронного документа на официальную почту уполномоченного органа. Не позднее следующего рабочего дня за поступлением такого ходатайства заявителю направляется уведомление о получении.

5. Приказ Минстроя России от 03.06.2022 N 446/пр "Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию".

Формы разрешений разработаны в рамках программы по установлению единых стандартов предоставления государственных и муниципальных услуг по выдаче таких разрешений. Теперь вся информация будет содержаться в табличной форме.

Разрешение на строительство будет дополнительно содержать следующую информацию:

- данные об общей площади жилых и нежилых помещений, количестве жилых помещений и машино-мест;
- указание о применении типового архитектурного решения (при наличии);
- данные о внесении исправлений или изменений.

Разрешение на ввод в эксплуатацию будет содержать:

- сведения (при наличии) о ранее выданных разрешениях на ввод объекта в эксплуатацию в отношении этапа строительства или реконструкции;
- информация о количестве машино-мест;
- данные о внесенных исправлениях.

6. Федеральный закон от 14.07.2022 № 284-ФЗ.

В статью 28 Федерального закона от 31.03.1999 № 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации" вносятся изменения: для строительства, реконструкции, капитального или текущего ремонта и (или) эксплуатации линейных объектов систем газоснабжения могут быть установлены сервитут, публичный сервитут либо может осуществляться использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без их предоставления и установления сервитута, публичного сервитута.

Также вносятся изменения в Земельный кодекс РФ, которые предусматривают установление публичного сервитута еще и для случаев строительства, реконструкции, капитального ремонта участков (частей) инженерных сооружений, являющихся линейными объектами.

7. Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ, которым вносятся изменения в Гражданский кодекс РФ:

- вводятся официальные определения понятиям «земельный участок», «здание», «сооружение», «помещение»;
- закреплено право на долю в общем имуществе многоквартирного дома (далее – МКД) за собственниками всех помещений (т. е. как жилых, так и нежилых) и машино-мест, расположенных в нем. А это значит, что расходы на содержание общего имущества и его капремонт должны нести не только собственники квартир;
- собственник здания или сооружения, расположенного на чужом земельном участке, имеет право пользоваться данной территорией в том объеме, который необходим ему для доступа к своей недвижимости. Установлено, что после случайной гибели такого здания или сооружения за таким собственником сохраняется указанное право пользования участком в течение 5-ти лет — если за это время он не приступит к восстановлению недвижимости, право на участок прекращается;
- как жилое, так и нежилое помещение в МКД могут изъять у его собственника по решению суда, если будет установлено, что он содержит свою недвижимость бесхозяйственно, нарушает права соседей, использует свое помещение не по назначению (раньше это касалось только правообладателей квартир).

А также 01.09.2022 в силу вступают:

1) Постановление Правительства РФ от 20.04.2022 № 711, которым скорректировано понятие "этап строительства" для различных объектов недвижимости.

2) Федеральный закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ, устанавливающий, что размер площади жилого помещения, приходящейся на долю каждого из собственников и определяемой пропорционально размеру доли каждого из собственников, не может быть менее 6 кв.м. Исключением является выделение долей в силу закона и при приватизации.