

УДК 332

АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЙ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ С 2022 ГОДА

***Провалова Е.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
тел. 8(927) 815-22-01, provalova2013@yandex.ru
Провалов В.Е., студент, тел. 8(999) 723-58-59,
vitya.provalov@mail.ru
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ***

Ключевые слова: *недвижимость, закон, Росреестр, индивидуальные жилые дома, кадастровая стоимость.*

В данной работе проведен анализ важнейших изменений в законодательстве в области земельных отношений. Ежегодно в нормативно-правовые документы вносятся изменения и дополнения, поэтому специалистам, работающим в данной сфере, важно руководствоваться и применять документы с последними изменениями.

С 1 марта 2022 года будет разрешено строить индивидуальные жилые дома на землях сельскохозяйственного назначения, если это необходимо для нужд крестьянского (фермерского) хозяйства. Построить можно будет один дом размером не более 500 кв. м, соблюдая при этом площадь застройки – не более 0,25% территории. Регистрация будет проходить по правилам дачной амнистии до марта 2026 года. При этом региональные власти будут наделены правом определять территории, где строительство жилых домов запрещено.

С 1 января 2022 года расширен перечень основных сведений, включаемых в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В соответствии с приказом в ЕГРН начнут вносить полную информацию о каждом кадастровом инженеру, осуществляющем государственный кадастровый учет недвижимости. Заказав выписку из ЕГРН, можно будет увидеть, кто проводил кадастровые работы.

Кроме того, с 1 февраля 2022 года вступает в силу закон, согласно которому Росреестр будет вносить сведения об аварийности многоквартирных домов. Если дом или квартира признаются аварийными, подлежащими сносу или реконструкции, а также непригодными для проживания, это должно обязательно отражаться в сведениях ЕГРН. Такие сведения в

выписках из ЕГРН предупредят покупателей о проблемном доме или помещении. [5]

С 1 сентября 2022 года вступает в силу закон, который позволит упростить процедуру регистрации прав на объекты капитального строительства для застройщиков. Документ был разработан для улучшения инвестиционного климата в России и направлен на снижение административных барьеров для застройщиков. Этот закон ускорит регистрацию прав на объекты капитального строительства. Теперь после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома девелоперы смогут поставить его на кадастровый учет и зарегистрировать, не подавая заявление в Росреестр. Исключение составят многоквартирные, построенные по договорам долевого участия, так как право собственности в них возникает на отдельные квартиры.

С 1 января 2022 года в Москве увеличится кадастровая стоимость объектов недвижимости. Она составит 181 тыс. руб. за 1 кв. м, что на 21,4% больше, чем в 2018 году, когда в последний раз проводилась государственная кадастровая оценка (ГКО), - три года назад она составляла 149 тыс руб. за 1 кв. м. Это является прямым следствием быстрого роста цен на квартиры в 2020 году, а кроме того, большого перерыва в проведении кадастровой оценки (в последний раз в Москве ее проводили в 2018 году). Кадастровая стоимость жилой недвижимости впервые испытает такой скачок, что, естественно, отразится на нагрузке налогоплательщиков».

С 1 марта 2022 года земельные участки в статусе «временный» снимут с государственного кадастрового учета.

Временными считаются участки, которые образованы и поставлены на кадастровый учет в период с 1 марта 2008 года до 1 января 2017 года, однако права на них до сих пор не зарегистрированы. [2]

Временный характер сведений ЕГРН об образованных объектах недвижимости сохраняется до момента государственной регистрации права или аренды на такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но не позднее 1 марта 2022 года. По истечении данного срока сведения об участках, которые носят временный характер, будут исключены Росреестром из ЕГРН. [5]

В 2022 году впервые во всех субъектах России одновременно пройдет массовая государственная кадастровая оценка всех земельных участков независимо от категории.

Ранее кадастровая оценка проходила один раз в четыре года, но было решено, что в 2022 году проведут ее одновременно во всей стране. [1, 4]

Государственная кадастровая оценка увеличит кадастровую стоимость участков и повысит размер налогов, что может вызвать недовольство граждан. [3]

С 2022 года вступает в силу закон, согласно которому в России изменятся размеры машино-мест. Документом отменяется максимально допустимый размер парковочного места и определяется минимально допустимый размер, который теперь составит 5,3 на 2,5 м. Закон отменяет максимально допустимый размер машино-места, который сегодня составляет 6,2 на 3,6 м. Данный закон разработали, скорее всего из-за разнообразия транспорта, в отношении которого размеры парковочных мест не установлены, в частности сельскохозяйственной техники, транспортных и технических средств для инвалидов. Новые требования относительно размера машино-мест должны будут соблюдать в том числе российские девелоперы при проектировании зданий. [5]

Библиографический список

1. Провалова, Е.В. К вопросу осуществления муниципального земельного контроля на территории Ульяновской области / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Материалы международной научно-практической конференции «Научное обеспечение устойчивого развития агропромышленного комплекса». - 2021. – С.1031-1033.

2. Провалова, Е.В. Комплексное развитие сельских территорий на региональном уровне на примере Ульяновской области / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Научно-методические материалы VII Международной научно-практической конференции «Модернизация аграрного образования». - Томск - 2021 г. – С.392-395

3. Провалова, Е.В. Теоретические основы оценки недвижимости / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Материалы Национальной научно-практической конференции с международным участием «Развитие аграрной экономики и сельских территорий: модели и решения в условиях новой реальности». - Мичуринск. - 2020 года – С. 106.

4. Провалова, Е.В. Анализ процедуры формирования земельных участков, на примере многоквартирного жилого дома в Засвияжском районе города Ульяновска / Е.В. Провалова, В.Е. Провалов // Материалы национальной научно-практической конференции «Актуальные вопросы аграрной науки», Ульяновск, 20-21 октября 2021 г. – С.120-125

5. Официальный сайт Росреестра // Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site>

ANALYSIS OF CHANGES IN LAND RELATIONS SINCE 2022

Provalova E.V., Provalov V.E.

Key words: *real estate, law, Rosreestr, individual residential buildings, cadastral value,*

In this paper, an analysis of the most important changes in the legislation in the field of land relations is carried out. Every year, amendments and additions are made to regulatory documents, so it is important for specialists working in this field to be guided and apply documents with the latest changes.