

Изменения 2022. Что нас ждет с 1 января в сфере недвижимости?

Изменения в сфере оформления недвижимости, которые будут действовать с 01.01.2022 так или иначе коснутся всех без исключения граждан, имеющих объекты недвижимости.

1. Впервые, во всех субъектах России одновременно пройдет массовая государственная кадастровая оценка всех земельных участков, не зависимо от категории. Ранее кадастровая оценка проходила один раз в четыре года, но было решено, что в 2022 году проведут ее одновременно во всей стране.

Для того, чтобы оценка была достоверной и справедливой, Росреестр рекомендует гражданам и юридическим лицам удостовериться, что данные, содержащиеся в ЕГРН по их земельным участкам, актуальные.

2. Физлицам не нужно будет сдавать декларации 3-НДФЛ при продаже недорогой недвижимости. Сегодня при продаже дома, земельного участка, квартиры или другой недвижимости, которая была в собственности меньше минимального срока владения (3 года), продавец обязан задекларировать полученный доход и сдать декларацию по форме 3-НДФЛ.

С нового года можно не отражать доходы от продажи имущества, которая была в собственности меньше данного срока владения, если доходы от продажи полностью покрываются имущественным вычетом в:

- 1 млн руб. – при продаже жилых домов, квартир, комнат, садовых домов, земельных участков (долей в перечисленной недвижимости);
- 250 000 руб. – при продаже иных объектов недвижимости (например, гаража).

Простым языком, если вычет полностью покрыл полученный доход от продажи недвижимости, то и НДФЛ к уплате нет. При этом, в соответствии с Федеральным законом от 02.07.2021 № 305-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» при определении доходов от продажи недвижимости, которая была в собственности меньше минимального срока владения, нужно обращать внимание на кадастровую стоимость продаваемого объекта. Так как если продается объект недвижимости, приобретенный после 01.01.2016, и сумма дохода от его продажи меньше, чем его кадастровая стоимость, умноженная на понижающий коэффициент 0,7, то доход от продажи принимается равным умноженной на коэффициент 0,7 кадастровой стоимости недвижимости.

Например, в 2021 году Вы за 1 млн руб. продали квартиру, которая досталась по наследству в этом же году. Кадастровая стоимость квартиры на 01.01.2021 – 2,5 млн руб. При расчете налога Вы можете применить имущественный вычет в 1 млн руб.. Налогооблагаемая сумма дохода составила 750 000 руб. (2 500 000 руб. x 0,7 – 1 000 000 руб.). Таким образом, несмотря на то что квартира была продана за 1 млн руб., декларацию подать нужно, так как полученный вычет не смог покрыть доход, рассчитанный исходя из кадастровой стоимости с применением понижающего коэффициента 0,7.

3. Будет расширен перечень основных сведений, включаемых в Единый государственный реестр недвижимости (Далее – ЕГРН).

С 01.01.2022 начнут вносить полную информацию о каждом кадастровом инженеру, осуществляющим государственный кадастровый учет объекта недвижимости (уникальный номер в реестре саморегулируемой

организации и ее наименование, СНИЛС, номера и даты заключения договоров на выполнение работ, дату их завершения). Заказа выписку из ЕГРН, вы увидите кто проводил кадастровые работы.

А с 01.02.2022, в соответствии с Федеральным законом от 26.05.2021 № 148-ФЗ, будут вносить сведения об аварийности многоквартирных домов. Если дом или квартира признается аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, а также непригодным для проживания, это должно обязательно отражаться в сведениях ЕГРН.

4. «Временные» земельные участки снимут с государственного кадастрового учета с 01.03.2022.

Временный характер сведений ЕГРН об образованных объектах недвижимости, предусмотренный статьей 24 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (в редакции, действовавшей до 01.01.2017), сохраняется до момента государственной регистрации права или аренды на такой земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но не позднее 01.03.2022 года. По истечении данного срока сведения об участках, которые носят временный характер, будут исключены из ЕГРН, в соответствии с предусмотренным порядком ведения ЕГРН.

Что делать, если Ваш участок имеет статус «временный»? необходимо до 1 марта 2022 года оформить права на такие земельные участки и зарегистрировать их в Росреестре.

Если этого не сделать, то в последующем, при необходимости, процедуру постановки на государственный кадастровый учет нужно будет повторять, собирать все документы и обращаться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана. Если же, владельцы «временных» участков не изъявляют желания оформлять права, то такие участки можно снять с кадастрового учета, также обратившись в Росреестр. Эта процедура бесплатная, не требующая оплаты госпошлины.

5. Размеры машино-мест изменятся.

Вступает в силу норма о снятии ограничения по размеру машино-места: отменяется максимально допустимый размер машино-места и определяется минимально допустимый размер - 5,3 на 2,5 метра.

6. Будет разрешено строительство жилья на сельскохозяйственных землях.

С 01.03.2022 разрешат 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 01.03.2026 года.

При этом региональные власти будут наделены правом определять территории, где строительство жилых домов запрещено.

7. Изменяются правила пользования жилыми помещениями.

Новые правила начнут действовать с 01.03.2022, утверждены они приказом Минстроя РФ от 14.05.2021 № 292/пр "Об утверждении правил пользования жилыми помещениями". Для лиц, которые пользуются государственными квартирами по договорам социального найма, вводится обязанность о немедленном сообщении о неисправностях жилого помещения или сантехники и другого оборудования в нем.

Как новые правила будут реализованы узнаем совсем скоро.

*Специалист по связям с общественностью
Компании «Региональный кадастровый центр»*