

## **СТРОИТЕЛЬСТВО И НЕДВИЖИМОСТЬ: ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ С 1 СЕНТЯБРЯ 2022 ГОДА**

Новые главы ГК РФ о недвижимости, независимая оценка квалификации специалистов строительной отрасли, экспертиза проектной документации в режиме "одного окна" - об этих и других изменениях читайте в нашем материале.

### **Новые главы ГК РФ о недвижимости**

В часть первую кодекса включили гл. 6.1 "Недвижимые вещи" и гл. 17.1 "Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места".

*Документ: Федеральный закон от 21.12.2021 N 430-ФЗ*

### **Независимая оценка квалификации специалистов**

Вступили в силу нормы о независимой оценке квалификации специалистов по организации строительства, главных инженеров и архитекторов проектов.

Оценку проводят 1 раз в 5 лет. Минстрой отметил: специалисты, сведения о которых включены в национальный реестр до 31 августа, должны пройти оценку до истечения 5 лет со дня повышения квалификации.

Для специалистов, чью квалификацию следует оценивать в 2022 году, предусмотрено послабление: срок оценки сдвигается на 12 месяцев.

*Документы: Федеральный закон от 30.12.2021 N 447-ФЗ, Приказ Минстроя России от 30.06.2022 N 529/пр, Письмо Минстроя России от 08.08.2022 N 15895-ОГ/02*

### **Проектная документация**

Вступили в силу многочисленные поправки к Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию. Цель поправок - сократить объем документации, сроки проектирования и его стоимость.

Изменения не применяют, если задание застройщика или техзаказчика на проектирование утвердили до 1 сентября.

Экспертизу проектной документации и экологическую экспертизу будут проводить в режиме "одного окна". Подав одно заявление, заказчик или застройщик получает два заключения - по двум экспертизам.

*Документы: Постановление Правительства РФ от 27.05.2022 N 963, Постановление Правительства РФ от 20.12.2021 N 2366*

### **Регистрация права собственности**

В заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик указывает согласие на регистрацию его права собственности на объект и (или) на все помещения и машино-места в нем. Речь идет о случаях, когда застройщик возводил или реконструировал недвижимость только за свой счет.

Если застройщик привлекал деньги третьих лиц, нужно обозначить не только его согласие, но и этих лиц на регистрацию права собственности одной или всех сторон.

В заявлении нужно будет зафиксировать:

- данные об уплате госпошлины за регистрацию прав;
- адреса электронной почты застройщика и третьих лиц (если они финансово участвовали в

строительстве или реконструкции).

Тот, кто разрешил ввести объект в эксплуатацию, направит в Росреестр заявления о кадастровом учете и регистрации права собственности на объект и прав на землю под ним (если не были зарегистрированы ранее).

Таким образом, застройщику после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не нужно обращаться за регистрацией прав.

Правила не применяются, например, если для строительства или реконструкции привлекали деньги дольщиков.

*Документ: Федеральный закон от 06.12.2021 N 408-ФЗ*

### **Капитальный ремонт**

Правительство определило случаи, когда в ходе капремонта можно менять или восстанавливать несущие строительные конструкции, а также установило перечень соответствующих работ.

Правила не применяют:

- при капремонте многоквартирных домов;
- к госзакупкам, начатым до 1 сентября.

*Документ: Постановление Правительства РФ от 16.05.2022 N 881*

### **Выбор компании для управления многоквартирным домом**

На общем собрании можно выбрать управляющую компанию, если решение примут более чем половиной голосов всех собственников помещений в многоквартирном доме (а не большинством голосов участников собрания). Это правило нужно соблюдать и при определении способа управления домом.

Поправки призваны исключить частую смену управляющих компаний и повысить качество обслуживания домов.

*Документ: Федеральный закон от 11.06.2022 N 165-ФЗ*

### **Информационная система жилищного строительства**

Установили перечень сведений и документов, которые застройщики должны разместить в системе:

- при строительстве многоквартирных домов без привлечения средств граждан и юрлиц;
- долевым строительстве индивидуальных жилых домов на территории малоэтажных жилых комплексов.

*Документ: Постановление Правительства РФ от 02.06.2022 N 1013*