

# ВОПРОСЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ ИЗ ЖИЛИЩНЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

**В 2025 году вступают в силу несколько важных нормативных актов, которые изменят жизнь россиян. Отметим некоторые из них:**

❖ С 13 января 2025 года договоры дарения недвижимости придется заверять у нотариуса.

❖ С марта 2025 года изменились правила проведения общих собраний собственников в многоквартирных домах. Подписан Федеральный закон от 13 декабря 2024 г. № 463-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 4 статьи 10 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно - коммунального хозяйства». Принятый Федеральный закон совершенствует порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием информационных систем.

❖ С 1 марта 2025 года вступил в силу закон о строительстве индивидуальных жилых домов по договорам строительного подряда с использованием эскроу-счетов (Федеральный закон от 22 июля 2024 г. № 186-ФЗ). Закон регулирует отношения, связанные со строительством юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями жилых домов на личных земельных участках граждан, либо предоставленных им в аренду или безвозмездное пользование. В соответствии с договором строительного подряда деньги могут размещаться заказчиком на эскроу-счете и будут перечислены подрядчику уже после государственной регистрации права собственности заказчика на жилой дом.

❖ С 1 июля 2025 года вступает в силу распоряжение правительства РФ, согласно которому коммунальные услуги в среднем по России подорожают на 11,9%. Повышение затронет газ, электричество, воду и отопление.

❖ Изменения коснутся и тех, кто в 2025 году планирует продавать недвижимость раньше минимального срока владения. Теперь доходы от продажи недвижимости будет рассчитываться по новым ставкам:  
13% — для доходов до 2,4 млн руб.;  
15% — для доходов свыше 2,4 млн руб.  
Подходный налог взимается не со всей суммы, а с разницы между стоимостью покупки и продажи.

- ❖ С января 2025 года в счетах за услуги ЖКХ появилась новая графа, в которой указывается сумма перерасчета за потребленные коммунальные услуги за прошлый год. Такая корректировка расчетов стала возможной благодаря усилиям региональных расчетных центров, которые будут тщательно анализировать, сколько ресурсов конкретный дом потратил на отопление и электроэнергию. Будут учитываться также коммунальные расходы на общедомовое имущество. Однако корректировка затронет только те многоквартирные дома, где ранее установили приборы учета ресурсов.
- ❖ Помимо этого, с 1 января 2025 года введена новая статья 259.4 Гражданского кодекса Российской Федерации «Обременение содержания общего имущества». Согласно этой статье, каждый владелец квартиры в многоквартирном доме обязан поддерживать финансовое участие в покрытии расходов на содержание общего имущества, пропорционально своей доле в праве собственности. Это нововведение подчеркивает важность коллективной ответственности за общее имущество дома.
- ❖ С 1 января 2025 года, если в результате действий одного из собственников квартиры будет нанесен ущерб общему имуществу дома, то финансовые последствия лягут именно на плечи этого собственника. Ранее такие расходы обычно покрывались управляющей компанией, но с новыми изменениями механизм распределения финансовой ответственности пересматривается. Однако, чтобы подобная финансовая ответственность была официально возложена на жильца, потребуются судебное подтверждение его вины.
- ❖ Еще один аспект изменений касается штрафов за нарушения правил пожарной безопасности. Так, собственники, которые самовольно установили двери или организовали складские помещения на своем этаже, могут быть наказаны финансовыми санкциями.



- ❖ *Росреестр впервые за восемь лет повысил стоимость бумажной выписки о квартирах, участках и домах из Единого государственного реестра недвижимости — смена тарифа произошла с 1 января 2025 года. Размеры госпошлин составили:  
регистрация права на недвижимость — 4 тыс. руб. для физических лиц и 44 тыс. руб. для организаций;  
регистрация права на земельный участок для ИЖС — 350–700 руб. в зависимости от региона;  
постановка дома на кадастровый учет — 2 тыс. руб.;  
получение бумажной выписки из ЕГРН — 1740 руб. для физлиц, 5100 руб. для организаций.*
- ❖ *С января 2025 года заработал закон, согласно которому владельцы капитальных хозяйственных построек, таких как бани, сараи, теплицы и иные сооружения, у которых есть фундамент, обязаны будут оплачивать налог на имущество. Они подлежат налогообложению по ставке от 0,1% до 0,3% от кадастровой стоимости. Мобильные конструкции без фундамента и временные постройки по-прежнему не облагаются налогом на имущество. При этом закон не затрагивает объекты, которые используются для личных подсобных хозяйств, площадью до 50 кв. м.*
- ❖ *С 1 января 2025 года лицо, чья земельная доля признана невостребованной, утрачивает право собственности на такую земельную долю, а поселение или муниципальный, городской округ, на территории которых расположен земельный участок, земельная доля которого признана невостребованной, либо муниципальный район в случае, если земельный участок, земельная доля которого признана невостребованной, расположен на межселенной территории, приобретает на указанную земельную долю право муниципальной собственности, за исключением невостребованной земельной доли, в отношении которой подано исковое заявление о признании права муниципальной собственности (Федеральный закон от 29 декабря 2022 г. № 639-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»)*
- ❖ *С 1 марта 2025 года станет невозможным проведение сделок с земельными участками без предварительного межевания. Новый порядок установлен Федеральным законом от 26 декабря 2024 г. № 487-ФЗ. Росреестр будет приостанавливать регистрацию права собственности, если границы участка не оформлены должным образом.*
- ❖ *С 1 марта 2025 года собственникам садовых, огородных и других земельных участков в населенных пунктах предъявляются новые требования. Согласно федеральному закону от 8 августа 2024 года № 307-ФЗ, владельцы обязаны использовать свои земли в соответствии с их целевым назначением, за исключением случаев, когда требуется проведение подготовительных работ. Эти изменения вносятся для более эффективного использования земельных участков и уточняются письмом Росреестра от 28 ноября 2024 г. № 11-0489-СЗ/24. До вступления в силу этих нормативов, Конституционный Суд Российской Федерации вынес постановление, согласно которому штрафы за нецелевое использование земельных участков временно не применяются (Постановление КС РФ от 6 ноября 2024 г. № 50-П).*