**Новое в жилищном законодательстве.**

**Разъясняет помощник прокурора Байкаловского района Тетюцкий А.А.**

Аварийность домов будет указываться в ЕГРН. С 1 февраля 2022 года информация о том, что многоквартирный дом аварийный, подлежит реконструкции или сносу, будет вноситься в базу Росреестра. Таким образом, эти сведения будут отображаться в стандартной выписке из ЕГРН. Органы государственной или местной власти должны передать соответствующую информацию в Росреестр до 1 июля 2022 года.

Федеральным законом от 26.05.2021 № 148-ФЗ, вступающим в силу 01.02.2022, вносятся изменения в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» с целью создания механизма информирования граждан об аварийном состоянии многоквартирных домов. По новым правилам в кадастре недвижимости будут фиксироваться:

- сведения о том, что жилое помещение расположено в МКД, признанном аварийным и подлежащем сносу или реконструкции, или о признании жилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, непригодным для проживания;

- сведения о признании МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании жилого дома непригодным для проживания.

Региональные и муниципальные органы власти, которые принимают решение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и (или) о признании жилого помещения, в том числе жилого дома, непригодным для проживания, сведения о таких решениях должны будут направлять в Росреестр. В свою очередь, Росреестр будет включать данные сведения в выписку, содержащую общедоступные сведения ЕГРН, что позволит гражданам при запросе выписки получить одновременно информацию об аварийном состоянии МКД (жилого дома).

Вводятся новые правила пользования жилыми помещениями.

С 1 марта 2022 года вступит в силу приказ Минстроя России от 14.05.2021 № 292/пр «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями». С этой же даты утратит силу постановление Правительства РФ № 25 от 21.01.2006, содержащее запрет на несанкционированные переустройство и перепланировку жилого помещения.

Правила устанавливают права и обязанности как собственников, так и жителей муниципальных квартир и арендаторов. В частности, оговаривается, что необходимо уважать права соседей, содержать личное и общедомовое имущество в порядке и принимать своевременные меры по устранению неисправностей - эта часть касается тех, кто живет в квартирах по договору соцнайма, раньше этого пункта не было.

Те же обновленные правила пользования жилыми помещениями теперь обязывают юридических лиц контролировать состояние дома. Нанимателям по договору соцнайма, договору специализированного жилого найма, а также по договору найма жилого помещения жилфонда социального использования нельзя остеклять балконы.

Как и ранее граждане вправе заменять окна и балконные двери с низкой энергоэффективностью на окна и балконные двери с улучшенными качествами, утеплять стены разрешенными материалами, а также устанавливать на лоджиях и балконах дополнительное остекление. Однако внешний вид дома, в том числе остекление фасадов, может регулироваться муниципальными правовыми актами и законами субъекта РФ. Поэтому перед выполнением работ по остеклению необходимо ознакомиться с правилами благоустройства, утвержденными в регионе и городе проживания.

В остальном ничего не изменилось: на остекление и обшивку балконов как и раньше требуется разрешение. В противном случае - штрафы: для физлиц – до 5 тыс. рублей, для должностных лиц – 4-5 тыс. рублей, для юрлиц – до 40-50 тыс. рублей. Плюс предписание демонтировать конструкцию. Сайдинг нарушает правила пожарной безопасности и чреват штрафом от МЧС (от 4 тыс. рублей).

Помощник прокурора района

юрист 2 класса А.А.Тетюцкий