



Последние изменения законодательства о недвижимости

Сурков Владислав

партнер юридической фирмы Goltsblat BLP

2 ноября 2016 года

ЕГРН: суть реформы ЕГРП и ГКН

С 1 января 2017 г. на базе ЕГРП и ГКН создается Единый государственный реестр недвижимости (Закон №218-ФЗ)

- ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав...» – исключаются почти все нормы, кроме статьи 31.1 о выплате разовой компенсации казной за утрату права собственности на жилое помещение.
- ФЗ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О ГКН» переименовывается в ФЗ «О кадастровой деятельности»; будет регулировать, в основном, организацию деятельности кадастровых инженеров и обжалование решений о приостановлении кадастрового учета в административном порядке.

ЕГРН: Основные новеллы

- Разграничение случаев одновременного и отдельного государственного кадастрового учета (**ГКУ**) и государственной регистрации права (**ГРП**) (ст. 14, 15 Закона), например:
 - **Одновременно** – например, при образовании земельного участка из участка, находящегося в частной собственности (10 рабочих дней).
 - **ГКУ** без одновременной ГРП – например, образование земельного участка из неразграниченных земель (5 рабочих дней).
 - **ГРП** без одновременного ГКУ – например, переход права (7 рабочих дней).

ЕГРН: Основные новеллы

- Новый порядок оформления прав на **объект, построенный на основании разрешения на ввод в эксплуатацию**:
 - Орган или организация, выдавшие разрешение, самостоятельно направляют его в орган регистрации прав в течение 5 рабочих дней (ст. 19 Закона).
 - Объект ставится на ГКУ без одновременной ГРП.
 - ГРП осуществляется по заявлению правообладателя.
- Может ли правообладатель «опередить» орган, выдавший разрешение, чтобы ГКУ и ГРП прошли одновременно, либо подать заявление по своей инициативе, если орган не выполняет своей обязанности? Росреестр: да.
 - Однако Закон однозначно не допускает такой ситуации и не определяет, чье заявление о ГКУ будет иметь приоритет.

ЕГРН: Основные новеллы

- **Возможность постановки на ГКУ всех помещений и машино-мест в построенном здании, сооружении при одновременном осуществлении ГКУ и ГРП в отношении последних (ч. 3, 3.1 ст. 40 Закона) – может быть полезно для целей аренды таких помещений и машино-мест.**
- **Возможность постановки на ГКУ помещений, предназначенных для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении (п. 19 ч. 4 ст. 8 Закона) – может быть полезно, если здание дробится на помещения с разными собственниками и возникает режим долевой собственности на общее имущество здания.**

ЕГРН: Основные новеллы

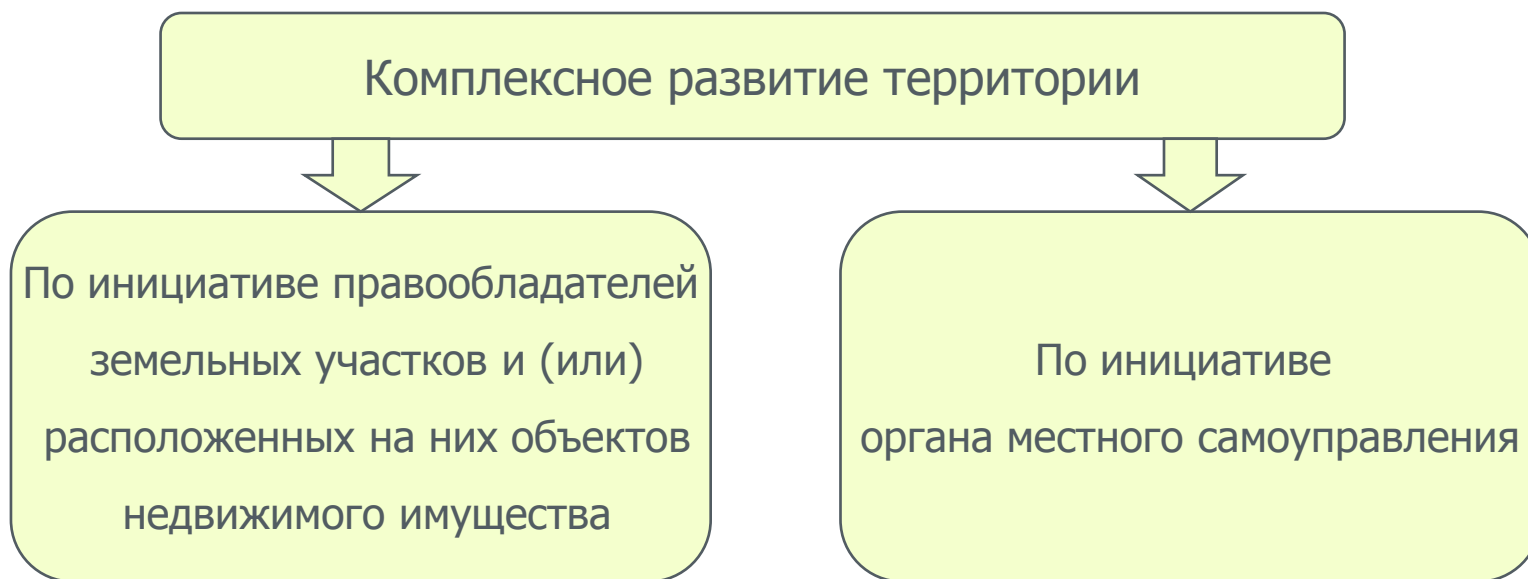
- Для успешной регистрации права собственности на построенное здание или сооружение **договор аренды земельного участка**, предоставленного для строительства, должен быть действующим **на момент выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта** (ч. 2 ст. 40 Закона).
- Прямое допущение возможности заключения договора аренды в отношении **части земельного участка**. ГРП осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в ЕГРН, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части (ч. 3 ст. 44 Закона).

Некоторые иные изменения

- Государственная регистрация возникновения и перехода прав удостоверяется выпиской из ЕГРП (Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 360-ФЗ, с 15 июля 2016 г.);
- Машино-места (части зданий или сооружений) отнесены к недвижимым вещам, если границы частей описаны в установленном порядке (Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ, с 1 января 2017 г.)
- Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории:
 - (i) городского поселения – ОМС поселения;
 - (ii) сельского поселения – ОМС муниципального района;
 - (iii) городского округа – ОМС округа (как и ранее).Субъект РФ вправе забрать полномочия (Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 334-ФЗ, с 1 января 2017 г.)

Комплексное развитие территории

- Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 373-ФЗ (внесение изменений в Градостроительный кодекс РФ);
- Вступает в силу с 1 января 2017 г.



Комплексное развитие территории

Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей



Комплексное развитие территории

Комплексное развитие по инициативе органа местного самоуправления

Решение может быть принято

≤50% занимают участки:

- ❖ с подлежащими сносу объектами
- ❖ ВРИ не соответствует ПЗЗ;
- ❖ с самовольными постройками

Территория:

участки и объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности

- публично разместить решение;
- направить предложение правообладателям представить в течение 6 месяцев в орган:

- ❖ Проект планировки
- ❖ Проект межевания
- ❖ Проект договора
- ❖ Соглашение

Документы представлены:

заключают договор без аукциона

Документы не представлены:

проводят аукцион; заключают договор с победителем аукциона

Участки для инфраструктуры могут предоставляться без торгов; допускается изъятие участков

Саморегулирование в строительной сфере

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 372-ФЗ (внесение изменений в Градостроительный кодекс РФ)

Сейчас: допуск СРО требуется для работ по

- инженерным изысканиям,
 - подготовке проектной документации,
 - строительству, реконструкции, капитальному ремонту,
- которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

С 01.07.2017 г.: прекращается осуществление работ на основании свидетельств о допуске СРО

Новые требования:

- 3 вида СРО;
- Технический заказчик должен быть членом соответствующего СРО (за исключением «внутригосударственных» контрактов)

Необходимость членства в СРО, инженерные изыскания

- **Инженерные изыскания** могут самостоятельно выполняться
 - застройщиком или
 - лицом, получившим право на использование земель или земельного участка для выполнения инженерных изысканий в соответствии с ЗК РФ при условии **их членства в СРО**
- Инженерные изыскания **по договору, заключенному с:**
 - застройщиком,
 - техническим заказчиком (действует от имени застройщика)
 - лицом, получившим право на использование земель или земельного участка для выполнения инженерных изысканий в соответствии с ЗК РФ

– могут выполняться **подрядчиком** при условии **его членства в СРО**. Исключения: «внутригосударственные» контракты

Инженерные изыскания по договорам, заключенным с иными лицами (т.е. субподрядные договоры), могут выполняться **без членства в СРО**

Необходимость членства в СРО, проектирование

- **Застройщик** может самостоятельно осуществлять подготовку проектной документации **при условии его членства в СРО**
- Подрядчик (Генпроектировщик) может осуществлять подготовку ПД по договору с
 - застройщиком,
 - техническим заказчиком (действует от имени застройщика),
 - лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения,
 - специализированной НКО, обеспечивающей проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (региональный оператор)

при условии **членства Подрядчика в СРО**

Исключения: «внутригосударственные» контракты

- Подготовка ПД подрядчиками по договорам, заключенным с иными лицами (т.е. субподрядные договоры), может осуществляться **без членства в СРО**

Необходимость членства в СРО, строительные работы

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт может осуществляться

- Застройщиком самостоятельно при условии **его членства в СРО**
- Подрядчиком (Генподрядчиком) по договорам с
 - застройщиком,
 - техническим заказчиком,
 - лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения,
 - региональным операторомпри условии **членства Подрядчика в СРО**
- Подрядчиками по договорам, заключенным с иными лицами (т.е. субподрядные договоры), **без членства в СРО**

Необходимость членства в СРО, строительные работы

Исключения:

- стоимость обязательств по договору не превышает 3 миллиона рублей
 - применяется ли к застройщику, самостоятельно осуществляющему строительство (?)
- «внутригосударственные» контракты
- физические лица, строящие индивидуальный жилой дом
- некапитальные объекты, вспомогательные сооружения, подп. 1 п. 17 ст. 51

Специалисты

- Введены понятия специалистов **по организации**
 - инженерных изысканий
 - архитектурно-строительного проектирования
 - строительства
- Специалисты должны работать по трудовому договору
- Наличие специалистов – требование для члена СРО
- Специалисты включаются в национальные реестры специалистов, которые ведут Национальные объединения СРО

Статус технического заказчика

- Технический заказчик должен быть членом СРО (раньше не было никаких специальных требований)
- Исключена возможность передать «первичную» ответственность застройщика по возмещению ущерба Техническому заказчику (раньше можно было передать по договору с техническим заказчиком)
- Технический заказчик отвечает в порядке регресса наряду с соответствующим подрядчиком

Проектная документация повторного использования

- Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 368-ФЗ. Вступил в силу 1 сентября 2016 г.
- **Проектная документация повторного использования:**
 - получила положительное заключение экспертизы
 - может использоваться для строительства объекта аналогичного назначения и проектной мощности.
- Для «государственных» объектов обязательное использование **экономически эффективной** проектной документации повторного использования, кроме
 - особо опасных и технически сложных,
 - иных объектов, определенных Президентом или Правительством,
 - объектов культурного наследия

Критерии экономической эффективности устанавливаются Правительством. Может быть признана экономически эффективной только после **государственной** экспертизы.

Модифицированная проектная документация

- **Модифицированная проектная документация** – проектная документация, в которую после получения положительного заключения экспертизы проектной документации внесены изменения, **не затрагивающие** характеристики надежности и безопасности.
- Если «государственный» объект – изменения также не должны увеличивать смету «**в сопоставимых ценах**»
- Подтверждение модифицированной ПД – заключение органа исполнительной власти или организации, **проводивших** экспертизу
 - для «государственных» объектов – также подтверждает неизменность сметы.
- Типовая форма заключения разрабатывается Минстроем России.
- Заключение подается в числе прочих документов для РНС.

Сметное нормирование

- Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 369-ФЗ. Вступил в силу 4 июля 2016 г.
- Введены понятия:
 - Сметная стоимость строительства
 - Сметные нормы
 - Сметные цены строительных ресурсов
 - Сметные нормативы
- Создается федеральная государственная информационная система ценообразования в строительстве
 - Сметные цены и сметные нормативы являются общедоступной информацией
 - Правительство РФ утверждает положение об информационной системе.
 - Орган, ответственный за создание и эксплуатацию информационной системы, пока не определен.

Участие в долевом строительстве



Участие в долевом строительстве



Участие в долевом строительстве

Размещение на счетах эскроу

- Банк дает застройщику кредит на строительство дома.
- Дольщики вносят деньги на счета эскроу.
- Стройка финансируется не за счет средств дольщиков, а за счет целевого кредита.
- Деньги со счета эскроу перечисляются застройщику (или направляются на погашение кредита) только после завершения строительства и передачи квартиры дольщику.

Участие в долевом строительстве

Разрешено использовать средства:

- на строительство нескольких объектов в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона (что до изменений признавалось нецелевым);
- на строительство объектов инженерно-технической социальной и транспортной инфраструктуры.

Легитимировано возложение расходов по созданию инфраструктурных объектов на дольщиков

Участие в долевом строительстве

- более строгие требования к договору
- проектная декларация приобретет более важный статус
- неустойка за нарушение сроков устранения недостатков
- расширен круг полномочий уполномоченного и контролирующего органов (к примеру, теперь контролирующий орган станет проверять привлечение средств граждан ЖСК)
- в информационных целях будет создан открытый единый реестр застройщиков.
- возможность создания по решению Правительства РФ фонда защиты дольщиков, размер отчислений будет установлен Правительством РФ в пределах 1% стоимости строительства.

Правила землепользования и застройки

- *Отсрочка в наступлении негативных последствий, связанных с отсутствием правил землепользования и застройки (ПЗЗ) для Москвы, МО и др. муниципальных образований, в которых по состоянию на 1 июля 2016 года ПЗЗ не утверждены. **Новый срок – 1 июля 2017 г.***
- *Возможность включения в ПЗЗ объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов) без проведения публичных слушаний.*

Градостроительный план земельного участка

- Законодательно закрепляется **информационный характер** Градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ). ГПЗУ будет исключён из видов документации по планировке территории.
- Срок действия ГПЗУ устанавливает высший исполнительный орган субъекта РФ в пределах от 3 до 8 лет.

Защитные зоны ОКН: сфера действия (Закон от 5 апреля 2016 г. № 95-ФЗ)

- **С 3 октября 2016 г.** защитные зоны устанавливаются:
 - **для** памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (за исключением некоторых), для которых ранее не были определены индивидуальные зоны охраны ОКН,
 - **на расстоянии**
 - 1) 100 метров от внешних границ территории памятника - для памятника, расположенного в границах населенного пункта;
 - 2) 200 метров от внешних границ территории памятника - для памятника, расположенного вне границ населенного пункта;
 - 3) 150 метров от внешних границ территории ансамбля - для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта;
 - 4) 250 метров от внешних границ территории ансамбля - для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта;
 - 5) 200 метров от линии внешней стены памятника или линии общего контура ансамбля – если границы их территории не установлены в границах населенного пункта;
 - 6) 300 метров от линии внешней стены памятника или линии общего контура ансамбля – если границы их территории не установлены вне границ населенного пункта.

Защитные зоны ОКН: применение

- Защитные зоны считаются установленными **в силу федерального закона**, без какого-либо утверждения, однако региональный орган охраны ОКН может изменить законные размеры зон на основании заключения экспертизы;
- Защитные зоны действуют до дня утверждения в отношении памятника или ансамбля проекта зон охраны ОКН: **индивидуальной** охранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зоны охраняемого природного ландшафта.

Защитные зоны ОКН: ограничения хозяйственной деятельности

- **В границах защитной зоны запрещаются** строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.
- **Данный запрет не распространяется** на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства в соответствии с разрешениями на строительство, которые выданы до 3 октября 2016 г., в том числе в случаях продления сроков их действия или изменения застройщика.

Контактная информация

- Адрес: Комплекс "Город столиц" в ММДЦ "Москва-Сити" Пресненская наб., д. 8, стр. 1, Москва, 123100, Россия
- Телефон: +7(495)287-44-44
- Факс: +7(495)287-44-45