



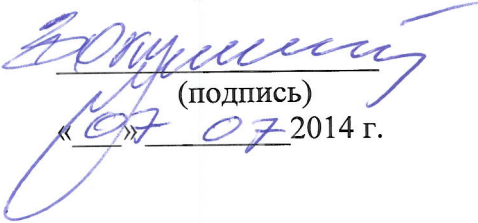
**НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ**

Согласовано

Экспертным советом НОСТРОЙ по вопросам
совершенствования законодательства в
строительной сфере
(протокол № 17 от 04.07.2014 г.)

Утверждено

Вице-Президент НОСТРОЙ
В.С. Опекунов


(подпись)
«07» 07 2014 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам правовой экспертизы проекта федерального закона № 422644-6
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по
вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода
права собственности на подлежащее сносу недвижимое имущество, расположенное на
застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии»**

Экспертным Советом НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза проекта федерального закона № 422644-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода права собственности на подлежащее сносу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии» (далее – законопроект), внесенного на рассмотрение Государственной Думы, и направленного на регулирование норм законодательства об упрощении порядка государственной регистрации перехода прав на недвижимое

имущество, расположенное на территории, в отношении которой принято решение о развитии к лицу, заключившему договор о развитии застроенной территории с органом местного самоуправления.

Правовая экспертиза проводилась в период с 03.02.2014 по 04.07.2014 на основании Положения об Экспертном Совете и в соответствии с Протоколом заседания Экспертного Совета № 14 от 03.02.2014 рабочей группой Экспертного Совета в составе:

1. Дубининой Н.А. – НП СРО «Объединение строителей Астраханской области», руководитель рабочей группы;
2. Бандорина Л.Е. –Национальное объединение строителей;
3. Кузьмы И.Е. –СРО НП «Орловское региональное объединение строителей»;
4. Федорченко М.В. –СРО НП «Строительное региональное партнерство»;
5. Тефикова К.Э. – СРО НП «Строители Воронежской области».

В качестве эксперта привлечена заместитель директора НП СРО «Объединение строителей Астраханской области» Бармина Т.Н.

При проведении правовой экспертизы Экспертный Совет проанализировал текущую редакцию законодательных актов, в которые предложено внести изменения законопроектом, текст законопроекта, пояснительную записку к нему.

Законопроектом предлагается ввести в Федеральный закон от 21 июля 1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» отдельную статью, содержащую нормы, которые регулируют особенности государственной регистрации перехода права собственности на планируемое под снос недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии. Данные нормы позволят обеспечить упрощенный по сравнению с действующим порядок регистрации прав, что в целом, по мнению авторов законопроекта, должно сократить сроки государственной регистрации перехода прав за счет исключения необходимости предварительной легализации неучтенных надлежащим образом и не прошедших государственную регистрацию изменений объекта недвижимости, планируемого под снос по договору о развитии застроенных территорий. Одновременно законопроектом предлагается уточнить нормы статьи 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации в части регулирования правового статуса самовольной постройки и самовольного изменения жилого помещения, а также дополнить Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» нормами, обеспечивающими возможность

осуществления кадастрового учета объектов «под снос» на основании решения муниципального органа о развитии застроенной территории и технического плана здания.

В ходе проведения правовой экспертизы законопроекта Экспертный Совет пришел к следующим выводам.

Оценивая актуальность законопроекта для строительного комплекса, следует принять во внимание, что нормы, направленные на развитие застроенных территорий являются относительно новыми для российского законодательства, их развитие является естественным процессом и имеет перспективу.

В настоящее время заключение и исполнение договора о развитии застроенных территорий регулируется статьями 46.1-46.3 Градостроительного кодекса РФ, согласно которым лицо, заключившее договор, обязано приобрести в рамках гражданского законодательства права на объекты капитального строительства, расположенные в границах застроенной территории и не подлежащие изъятию для муниципальных нужд.

В соответствии с частью 4 статьи 46.1 ГрК РФ «на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту», в том числе находящиеся в частной собственности пригодные для проживания многоквартирные жилые дома, нежилые здания, многоквартирные жилые дома. Согласно сложившейся практике многие из указанных объектов были подвергнуты незаконной реконструкции или изменению границ помещений в многоквартирном жилом доме, которые в ряде случаев осложняют регистрацию перехода права на объект недвижимости от собственника к застройщику для целей последующего сноса. При таких условиях регистрация перехода прав на самовольно образованные объекты требует предварительной легализации в судебном порядке произведенных изменений, что в разы увеличивает сроки сноса объектов и последующего строительства.

Введением в Федеральный закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» новой статьи 30.3, содержащей особенности государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, позволит исключить возможность приостановки либо отказа в государственной регистрации по причине наличия в документах кадастрового учета об объекте недвижимости сведений о произведенных изменениях объекта недвижимости, подлежащих легализации. Гарантией применения предлагаемого упрощенного порядка регистрации

только для случаев, когда речь идет о сносе объектов для будущей застройки при наличии договоренности о выкупной цене объекта, служит указание в статье 30.3 необходимости предоставления на регистрацию договора о развитии застроенной территории. При этом, на наш взгляд, предоставление решения органа местного самоуправления о развитии застроенной территории для государственной регистрации перехода прав не требуется.

Вместе с тем Экспертный совет отмечает, что законопроект требует юридической корректировки.

Так, формулировка в названии и тексте законопроекта «постройки, подлежащие сносу» допускает возможность неоднозначного толкования данного выражения в пользу юридического последствия для любой самовольной постройки, закрепленного ст. 222 Гражданского кодекса РФ, предписывающей ее снос. Кроме того, использованная в законопроекте формулировка «постройки, подлежащие сносу» косвенно отсылает правоприменителя к нормам о сносе многоквартирных домов, признанных аварийными, что не соответствует содержанию законопроекта, направленного на узкий круг правоотношений, возникающих в рамках реализации договоров о развитии застроенных территорий при совершении сделок с недвижимостью, не подлежащей изъятию под муниципальные нужды.

Также отсутствует необходимость в изменении статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. По мнению Экспертного Совета, данная статья уже содержит норму, допускающую возможность легализации самовольной постройки в ином, кроме судебного, порядке.

Предлагаемые дополнения в часть 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, освобождающие собственника жилого помещения, планируемого под снос, от обязанности приводить его в первоначальное состояние (до переустройства, перепланировки), не относятся к регулируемому законопроектом вопросу. По этой причине изменение статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации не требуется.

Кроме того, необходимо включить в предложенную статью 30.3 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» прямую норму об ограничении использования упрощенного порядка регистрации и его применения только в случае перехода прав собственности непосредственно к лицу, заключившему договор о развитии застроенной территории с органом местного самоуправления.

Также статья 30.3 Федерального закона «О государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в предложенной законопроектом редакции требует значительной корректировки в части юридической техники.

Так как данный законопроект предлагает упростить переход права собственности на объект недвижимости к лицу, заключившему договор о развитии застроенной территории, исключая необходимость легализации незаконного изменения объекта недвижимости, то внесение изменений в Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не требуется.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет считает необходимым отметить следующее.

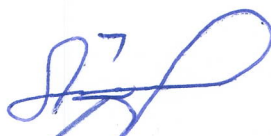
Концепция рассмотренного проекта федерального закона № 422644-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода права собственности на подлежащее сносу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии» направлена на совершенствование законодательства, регулирующего отношения, возникающие в рамках реализации договоров о развитии застроенных территорий, поддерживается и рекомендуется для принятия с учетом изложенных замечаний:

- исключения из названия и текста законопроекта слов «подлежащие сносу»;
- исключения из проекта изменений в Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ и Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости";
- доработки предложенной редакции статьи 30.3 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в новой редакции.

Приложение: Новая редакция проекта Федерального закона № 422644-6 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода права собственности на подлежащее сносу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии» на 2 л.

Председатель Экспертного совета
НОСТРОЙ по вопросам
совершенствования законодательства
в строительной сфере

Член Экспертного Совета



А.Н. Глушков



М.В. Федорченко

Проект
внесен Думой
Астраханской области

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии

Статья 1

Главу 4 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; № 30, ст. 3081; № 35, ст. 3607; 2005, № 1, ст. 15, ст. 22; № 50, ст. 5244; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380; № 27, ст. 2881; № 30, ст. 3287; № 52, ст. 5498; 2007, № 41, ст. 4845; № 48, ст. 5812; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3597; № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 52, ст. 6410; 2010, № 15, ст. 1756; № 25, ст. 3070; 2011, № 1, ст. 47; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4594; № 49, ст. 7061; № 50, ст. 7347; № 51, ст. 7448; 2012, № 24, ст. 3078; № 29, ст. 3998; 2013, № 30, ст. 4072, 4083) дополнить статьей 30³ следующего содержания:

«Статья 30³. Государственная регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии

1. Государственная регистрация перехода права собственности к заявителю, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, на недвижимое имущество, в том числе на объект недвижимости подвергнутый реконструкции или изменению границ помещения в многоквартирном жилом доме, расположенный на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

2. Переход права, указанного в части 1 настоящей статьи, регистрируется на основании документов, необходимых для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, а также договора о

развитии застроенной территории, заключенного органом местного самоуправления с одним из заявителей.

3. Договор о развитии застроенной территории предоставляется одним из заявителей, заключившим такой договор с органом местного самоуправления.

4. Противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в документах, представленных заявителями на государственную регистрацию права, и сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре прав, не являются основанием для приостановления либо отказа в государственной регистрации перехода права, указанного в части 1 настоящей статьи.

5. Истребование у заявителей дополнительных документов для регистрации перехода права, в том числе разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или акта о завершении переустройства и (или) перепланировки помещения, на указанный в части 1 настоящей статьи объект недвижимого имущества не допускается. При этом отсутствие указанных документов не может являться основанием для приостановления государственной регистрации права на такой объект недвижимого имущества или отказа в данной государственной регистрации.».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

В.В. Путин