



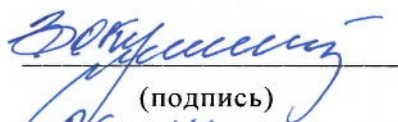
НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ
ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

Согласовано

Экспертным Советом НОСТРОЙ по вопросам
совершенствования законодательства в
строительной сфере
(протокол № 12 от 31 октября 2013 г.)

Утверждено

Вице – Президент НОСТРОЙ


(подпись)

«26» XI 2013 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам правовой экспертизы законопроекта № 493194-5
«О внесении изменений в отдельные статьи Земельного кодекса Российской
Федерации»

Экспертным Советом НОСТРОЙ по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный Совет) проведена правовая экспертиза законопроекта № 493194-5 «О внесении изменений в отдельные статьи Земельного кодекса Российской Федерации» в части регулирования правовых отношений при возникновении, осуществлении и прекращении прав на земельные участки, занятые объектами незавершенного строительства.

Правовая экспертиза законопроекта проводилась 31 октября 2013 года на заседании Экспертного Совета с участием следующих членов Экспертного Совета:

1. Глушкова Антона Николаевича – НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ КОРПОРАЦИЯ СТРОИТЕЛЕЙ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ» – Председателя Экспертного Совета;
2. Бандорина Леонида Евгеньевича – директора Департамента нормативного обеспечения и развития саморегулирования Национального объединения строителей – заместитель Председателя Экспертного Совета;
3. Андреева Николая Владимировича – НП «СТРОЙГАРАНТ»;
4. Букариновой Татьяны Григорьевны - НП СРО «ЮграСтрой»;
5. Дубининой Натальи Анатольевны – НП СРО «Объединение строителей Астраханской области»;
6. Елеевой Зарины Артуровны – НП СРО «Объединение строителей КБР»;
7. Кузьма Ирины Евгеньевны – НП «Орловское региональное объединение строителей»;
8. Мацелевича Станислава Викторовича – НП СРО «Первая гильдия строителей»;
9. Мешалова Александра Валентиновича – НП СРО «Объединение нижегородских строителей»;
10. Москвитина Максима Валерьевича – СРО НП «Ассоциация строителей профессионалов»;
11. Ребрищева Игоря Николаевича – НП СРО «Межрегиональный альянс строителей»;
12. Сапегинной Ирины Сергеевны – НП СРО «Объединение строителей МОНОЛИТ»;
13. Тавитова Аркадия Николаевича - НП СРО «РОСА»;
14. Терешина Николая Владимировича – НП СРО «Объединение строителей Тульской области»;
15. Тефикова Константина Эдемовича – СРО НП «Строители Воронежской области»;
16. Тимощенко Артема Юрьевича – НП СРО «Содружество строителей»;
17. Федорченко Максима Владиславовича – НП СРО «Строительное региональное партнерство»;
18. Флейдера Евгения Борисовича – НП СРО «Содействие развитию стройкомплекса Дальнего Востока»;
19. Хавки Николая Николаевича – СРО НП «Межрегиональное объединение организаций специального строительства»;
20. Янковской Екатерины Константиновны – СРО НП «Строители Ленинградской области».

При проведении правовой экспертизы Экспертный Совет проанализировал текст законопроекта и пояснительную записку к нему.

Законопроект регламентирует порядок возникновения, осуществления и прекращения прав на земельные участки, занятые объектами незавершенного строительства. Законопроектом предусматривается:

- 1) переход права собственности на земельный участок при переходе права собственности на объект незавершенного строительства;
- 2) возможность приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и на которых расположены объекты незавершенного строительства;
- 3) сохранение права на земельный участок лиц, не являющихся собственниками земельного участка, при разрушении объекта незавершенного строительства;
- 4) принуждение по решению суда лица, виновного в нарушении прав собственников земельных участков, к возведению снесенных объектов незавершенного строительства или сносу незаконно возведенных объектов незавершенного строительства;
- 5) возмещение стоимости объектов незавершенного строительства, находящихся на изымаемом для государственных муниципальных нужд земельном участке.

В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, в том числе на объекты незавершенного строительства, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними». Кроме того, в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведения об объектах незавершенного строительства вносятся в государственный кадастр недвижимости. Совершение указанных юридических действий устанавливает в отношении объекта незавершенного строительства правовой статус

недвижимого имущества. Как и другие виды недвижимого имущества, объекты незавершенного строительства, должны обладать возможностью вовлечения в гражданский оборот в качестве объекта гражданских прав. Действующее законодательство не содержит ограничений по обороту объектов незавершенного строительства. Вместе с тем, отсутствие в Земельном кодексе Российской Федерации правовых норм, определяющих порядок возникновения, осуществления и прекращения прав на земельные участки, на которых расположены объекты незавершенного строительства, фактически исключают объекты незавершенного строительства из гражданского оборота, поскольку реализация таких объектов в качестве самостоятельного объекта недвижимости невозможна. В условиях нестабильной экономической ситуации, снижения инвестиционной активности в строительную отрасль, обеспечение возможности заключения гражданско-правовых сделок в отношении объектов незавершенного строительства, является необходимым условием для сохранения устойчивости строительного комплекса. В связи с этим содержащиеся в рассматриваемом законопроекте нормы являются актуальными и поддерживаются строительным сообществом.

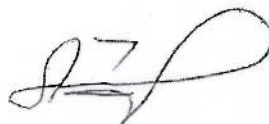
Однако, Экспертный Совет отмечает, что отсутствие в российском законодательстве однозначного определения объекта незавершенного строительства, его признаков, момента возникновения объекта незавершенного строительства, будет препятствовать практической реализации законопроекта, создаст правовую неопределенность и неоднозначную правоприменительную практику. В связи с этим Экспертный Совет предлагает дополнить законопроект соответствующими нормами, определяющими понятие и признаки объекта незавершенного строительства.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном Совете Национального объединения строителей по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный Совет приходит к следующему выводу:

проект федерального закона № 493194-5 «О внесении изменений в отдельные статьи Земельного кодекса Российской Федерации» является актуальным, отвечает интересам строительного комплекса, устраняете пробелы

действующего законодательства, и рекомендуется для принятия с учетом указанных в настоящем заключении предложений.

Председатель Экспертного Совета



А.Н.Глушков

Заместитель председателя Экспертного Совета



Л.Е.Бандорин