

Изменения в законодательстве в части регулирования отношений, касающихся малоэтажного строительства, оформление прав на созданные объекты капитального строительства (Федеральный закон №476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)

(докладчик – заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Чувашской Республике – Иголкина Наталья Владимировна).

1 марта 2022 вступил в силу Федеральный закон №476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №476-ФЗ) которым были внесены изменения, в том числе в Федеральный закон от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №214-ФЗ) и статью 48 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ).

Указанным федеральным законом расширен перечень объектов, которые могут являться предметом договора участия в долевом строительстве. В соответствии с частью 2.1-1, которой была дополнена статья 1 Закона №214-ФЗ действие настоящего федерального закона при строительстве (создании) многоквартирных домов в равной степени распространяется на отношения при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящим федеральным законом. То есть, предметом договора участия в долевом строительстве наряду с квартирами, гаражными боксами, машино-местами, могут являться дома блокированной застройки.

В соответствии с пунктом 40 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Таким образом, из самого определения дома блокированной застройки следует, что каждый такой дом расположен на отдельном земельном участке, чем и обусловлена специфичность договоров участия в долевом строительстве, предметом которых являются как дома блокированной застройки (индивидуальные жилые дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса), так и земельные участки на которых они расположены, а также общее имущество собственников индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

Согласно части 4.3 статьи 4 закона №214-ФЗ (статья 4 была дополнена частями 4.2-4.6 законом №476/ФЗ) к общему имуществу собственников

индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе относятся расположенные в границах территории такого малоэтажного жилого комплекса объекты капитального строительства, иное имущество и земельные участки (права на такие земельные участки), если использование указанного имущества осуществляется исключительно для удовлетворения потребностей собственников указанных индивидуальных жилых домов, а именно:

- объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенные для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса индивидуальных жилых домов,
- котельные, водонапорные башни, тепловые пункты,
- проезды, велосипедные дорожки, пешеходные переходы, тротуары,
- детские и спортивные площадки, места отдыха, парковочные площадки,
- площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

Договор участия в долевом строительстве, предметом которого является дом блокированной застройки (часть 4.2 статьи 4 Закона №214-ФЗ) помимо условий, отнесенных Законом №214-ФЗ к существенным для всех договоров участия в долевом строительстве, например:

- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства,
- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;
- цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок на объект долевого строительства;
- одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства (либо исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд, либо размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу),

предусматривает наличие в нем также следующих **обязательных условий**:

- определение подлежащего передаче земельного участка (его площадь, условный номер - в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, адрес земельного участка (при наличии), кадастровый номер (в случае, если на день заключения указанного договора земельный участок образован в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и сведения о нем внесены в Единый государственный реестр недвижимости);
- вид права, на котором земельный участок подлежит передаче участнику долевого строительства;
- реквизиты утвержденных проекта планировки территории и проекта межевания территории, схему расположения сетей;
- обязательство осуществить строительство (создание) объектов, которые будут входить в состав общего имущества, в соответствии, с утвержденными проектом планировки территории, проектом межевания территории и проектной декларацией (далее также - общее имущество);
- перечень объектов, которые будут входить в состав общего имущества.

В соответствии с частью 1.1, которой была дополнена статья 5 Закона №214-ФЗ в договоре участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса отдельно указывается:

- цена договора в отношении индивидуального жилого дома
- цена земельного участка, на котором осуществляется строительство индивидуального жилого дома, в случае, если такой земельный участок (или земельный участок, из которого подлежит образованию земельный участок, предназначенный для размещения определенного индивидуального жилого дома) находится в собственности застройщика,
- размер затрат на строительство (создание) общего имущества, которые подлежат возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства (если такие затраты не включены в цену договора в отношении индивидуального жилого дома).

Законом №476-ФЗ определен и перечень документов, необходимых для государственной регистрации первого и последующих договоров участия в долевом строительстве, предметом которых являются дом блокированной застройки, а также необходимых для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект индивидуального жилищного строительства, строительство которого осуществляется в порядке, предусмотренном законом №214-ФЗ.

Статья 48 Закона №218-ФЗ («О государственной регистрации недвижимости») дополнена частями 2.1, 2.3 и 11.2, в соответствии с которыми, помимо документов, которые необходимо представить с целью государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве в любом случае:

- заявления сторон договора участия в долевом строительстве
- договор участия в долевом строительстве
- разрешения на строительство,
- проектную декларацию,
- план создаваемого объекта долевого участия,

необходимо также представить:

- сведения об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории и о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений об утвержденном проекте межевания территории (учетный номер такого проекта межевания территории в реестре границ);
- план земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта индивидуального жилищного строительства, с указанием его площади, условного номера и расположения.

Для государственной регистрации второго и последующих договоров участия в долевом строительстве в отношении объекта индивидуального жилищного строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусмотренными законом №218-ФЗ представляются также план создаваемого объекта индивидуального жилищного строительства (дома блокированной застройки) и план земельного участка, на котором осуществляется его строительство.

Для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект индивидуального жилищного строительства, строительство которого осуществлялось в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ и земельный участок, на котором такой объект расположен, необходимо представить:

- разрешение на ввод в эксплуатацию (не требуется, если представлено ранее);
- подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, если такой договор об уступке заключен, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю;
- передаточный акт или иной документ о передаче объекта индивидуального жилищного строительства и земельного участка.