

**Обзор изменений законодательства в строительной сфере
в связи с принятием Федерального закона № 58-ФЗ от
14.03.2022**

Подписан и официально опубликован Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Данным законом определяются механизмы поддержки экономического сектора, в том числе строительного блока.

В сфере земельных отношений:

Особенности регулирования земельных отношений в 2022 году устанавливаются федеральными законами (ст. 2).

Правительство РФ получает право на определение случаев заключения договора мены земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности (п. 2 ч. 1 ст. 8).

Правительство РФ получает право на установление особенностей предоставления земельных участков из государственной и муниципальной собственности, в том числе по определению дополнительных случаев предоставления без проведения торгов и сократить сроки предоставления таких земельных участков (п. 1 ч. 1 ст. 8).

Правительство РФ в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, орган государственной власти субъекта РФ в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта РФ, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, орган местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, вправе определить случаи установления в 2022 году льготной арендной платы по договорам аренды указанных земельных участков и размер такой платы. Размер арендной платы не может быть менее одного рубля и устанавливаться на срок более 1 года (ч. 2 ст. 8).

До 1 марта 2023 года устанавливается право арендатора земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

потребовать от арендодателя, заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия такого договора при условии, что:

- на дату обращения арендатора с указанным требованием срок действия договора аренды земельного участка не истек либо арендодателем не заявлено в суд требование о расторжении такого договора аренды;
- на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании указанного земельного участка.

При этом срок, на который увеличивается срок действия договора аренды земельного участка в соответствии с дополнительным соглашением не может превышать трех лет. Устанавливается, что дополнительное соглашение заключается без проведения торгов в срок не более 5 рабочих дней (ч. 3-5 ст. 8).

В сфере долевого участия в строительстве:

В ч. 4.ст. 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вносятся дополнения, согласно которым по заявлению участника долевого строительства устанавливается возможность продления срока условного депонирования денежных средств по истечении шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома или иного объекта капитального строительства, указанного в проектной декларации, но не более чем на два года (ст. 3). До внесения указанных изменений срок депонирования не мог превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта капитального строительства, указанного в проектной декларации.

В сфере реформирования жилищно-коммунального хозяйства Правительством РФ устанавливаются:

- случаи, сроки и условия, при которых решение правления Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства о приостановлении предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда либо решение об отказе в возобновлении предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда не подлежит исполнению (п. 1 ст. 4);

- случаи, сроки и условия, при которых решения о возврате средств Фонда, не подлежат исполнению (п. 2 ст. 4).

В сфере осуществления градостроительной деятельности в 2022 году:

- сокращается максимальная продолжительность сроков согласования проекта генерального плана поселения, городского округа с 2 месяцев до 1 месяца со дня поступления в соответствующие органы местного самоуправления уведомления об обеспечении доступа к проекту генерального плана (п. 1 ст. 7);

- срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, ПЗЗ, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам по внесению изменений в указанные акты с момента оповещения жителей муниципального образования о проведении таких общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может превышать один месяц (п. 2 ст. 7). До внесения изменений определялся уставом муниципального образования или нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления и не мог быть менее 1 месяца и более 3 месяцев;

- подготовка проектов изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, изменений в правила землепользования и застройки может осуществляться одновременно с разработкой документации по планировке территории. В этом случае проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по всем таким проектам осуществляется одновременно (п. 3 ст. 7);

- по проектам генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов, подготовленным применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа, к территории за границами населенных пунктов, и по проектам документов о внесении изменений в утвержденные генеральные планы, подготовленным применительно к отдельным населенным пунктам, к территории за границами населенных пунктов, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся только:

а) в населенном пункте, в отношении которого подготовлен проект генерального плана или проект документа о внесении изменений в генеральный план;

б) в ближайшем населенном пункте с участием правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с таким населенным пунктом, и (или)

расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладателей помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства (п. 4 ст. 7). До внесения изменений - в каждом населенном пункте муниципального образования без ограничения субъектного состава;

- в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки общественные обсуждения или публичные слушания по проектам документов о внесении изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах населенного пункта, в отношении которого подготовлены такие изменения, а в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в отношении территории за границами населенных пунктов - в границах ближайшего населенного пункта с участием правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с таким населенным пунктом, и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладателей помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства (п. 5 ст. 7). До внесения изменений - в каждом населенном пункте муниципального образования без ограничения субъектного состава.

Правительством Российской Федерации могут устанавливаться случаи и порядок выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на двух и более земельных участках, разрешений на ввод в эксплуатацию таких объектов, а также выдачи необходимых для этих целей градостроительных планов земельных участков (п. 6 ст. 7).

В сфере государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество:

Вносятся дополнения, согласно которым упрощаются процедура проведения правовой экспертизы государственным регистратором по отдельным видам недвижимого имущества. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах зон затопления, подтопления, проверка на предмет обеспечения инженерной защиты таких объектов и (или) территорий, на которых они расположены, государственным регистратором прав не осуществляется. При проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и

(или) государственной регистрации прав в отношении объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон, проверка на предмет оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, государственным регистратором прав не осуществляется. (пп. б п. 2 ст. 6).

Устанавливается, что в срок до 1 января 2025 года документом, являющимся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный до дня вступления в силу Постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» объект недвижимости, отнесенный решением федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке и реализации государственной политики, нормативно-правовому регулированию в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, к числу объектов гражданской обороны, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и содержащим описание такого объекта недвижимости, на основании которого сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане, является декларация о таком объекте недвижимости (пп. а п. 3 ст. 6).

В срок до 1 января 2025 года в отношении объектов недвижимости, созданных до дня вступления в силу Постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» и не указанных в предыдущем абзаце, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании выписки из реестра государственного или муниципального имущества (пп. б п. 3 ст. 6).