



## **АССОЦИАЦИЯ «НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ СТРОИТЕЛЕЙ» НАУЧНО-КОНСУЛЬТАТИВНАЯ КОМИССИЯ**

Принята Научно-консультативной комиссией  
Ассоциации «Национальное объединение строителей»

«26» февраля 2024 г.

### **Аналитическая справка по вопросу возможности внесения изменений в разрешения на строительство в части наименования застройщика, в случае перехода прав на земельные участки, на которых осуществляется одновременное строительство нескольких многоквартирных домов этажностью выше трёх**

Аналитическая справка подготовлена рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Шацкая М.Г. — руководитель рабочей группы;
- 2) Митяшина М.П.;
- 3) Жилин М.С. — ответственный секретарь.

Основание:

При проведении исследования Научно-консультативной комиссией Ассоциации «Национальное объединение строителей» (далее — Научно-консультативная комиссия) были проанализированы нормы Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее также — ГрК РФ, Градостроительный кодекс РФ); Жилищного кодекса Российской Федерации; Федерального закона от 13.07.2015 № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 236-ФЗ); Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», а также акты судебной практики.

Управление архитектурно-строительной инспекции мэрии города Новосибирска обратилось в Научно-консультативную комиссию с вопросом «о возможности внесения изменений в разрешения на строительство в части наименования застройщика, в случае перехода прав на земельные участки на которых осуществляется одновременное строительство нескольких многоквартирных домов этажностью выше трёх, к одному жилищно-строительному кооперативу при условии, что такой кооператив создан до вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 №236-ФЗ».

По результатам исследования Научно-консультативной комиссией установлено следующее.

Федеральным законом от 13.07.2015 № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено положение, согласно которому если со дня вступления в силу Закона № 236-ФЗ созданный до дня вступления его в силу жилищно-строительный кооператив, за исключением жилищно-строительных кооперативов, создание которых предусмотрено Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», осуществляет строительство более одного многоквартирного дома или количество членов такого кооператива превышает количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме с количеством этажей более чем три, не допускается принятие новых членов в указанный жилищно-строительный кооператив до получения в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, строительство которых осуществляется на дату вступления в силу Закона № 236-ФЗ (ч.8 ст.9 Закона № 236-ФЗ).

При буквальном толковании указанного положения следует, что созданный до дня вступления в силу Закона № 236-ФЗ жилищно-строительный кооператив, который не входит в сферу регулирования Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», вправе осуществлять строительство более одного многоквартирного дома, при условии, что строительство таких многоквартирных домов осуществлялось на дату вступления в силу Закона № 236-ФЗ, независимо от того кем осуществлялось строительство этих домов на дату вступления в силу Закона № 236-ФЗ - данным жилищно-строительным кооперативом или иным лицом. Положение ч.8 ст.9 Закона № 236-ФЗ не содержит запрета созданному до дня вступления в силу Закона № 236-ФЗ жилищно-строительному кооперативу приобретать права на земельные участки и завершать строительство многоквартирных домов, проекты по строительству которых реализуются на приобретенных земельных участках. Единственным ограничением, которое содержит ч.8 ст.9 Закона № 236-ФЗ, является установление запрета указанному жилищно-строительному кооперативу принимать новых членов до получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, строительство которых осуществляется на дату вступления в силу Закона № 236-ФЗ. При этом положения ч.7 ст.9 Закона № 236-ФЗ, предусматривающие, что жилищно-строительные кооперативы, созданные до дня вступления в силу Закона № 236-ФЗ, должны соответствовать требованию, предусмотренному ч.3 ст.110 Жилищного кодекса РФ (в редакции Закона № 236-ФЗ), по истечении одного года со дня вступления в силу Закона №

236-ФЗ, необходимо толковать во взаимосвязи с указанными положениями ч.8 ст.9 Закона № 236-ФЗ. Из чего следует, что по истечении одного года со дня вступления в силу Закона № 236-ФЗ жилищно-строительные кооперативы, созданные до дня вступления его в силу, вправе осуществлять (завершать) строительство более одного многоквартирного дома, при условии, что строительство таких многоквартирных домов осуществлялось на дату вступления в силу Закона № 236-ФЗ, но не вправе принимать новых членов до получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов. Существующее судебное толкование положений ч.7 ст.9 Закона № 236-ФЗ поддерживает указанные выводы, в частности, Федеральным Арбитражным судом Центрального округа указано, что если уже существующий на дату вступления в силу Закона № 236-ФЗ жилищно-строительный кооператив осуществляет строительство более одного многоквартирного дома или количество членов такого кооператива превышает количество жилых помещений в строящемся многоквартирном доме, то не допускается принятие новых членов в указанный жилищно-строительный кооператив до получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, «то есть существующие ЖСК до окончания строительства более не вправе привлекать средства граждан (п. 7 ст. 9 Федерального закона от 13.07.2015 № 236-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»)» (Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 20.02.2023 № Ф10-1953/2021 по делу № А84-7091/2021). При этом срок окончания строительства таким жилищно-строительным кооперативом указанных многоквартирных домов положениями Закона № 236-ФЗ, а также иными нормативными правовыми актами не ограничивается.

В свою очередь, согласно ч.21.5 ст.51 Градостроительного кодекса РФ (далее ГрК РФ) физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка. Указанная норма ГрК РФ не содержит каких-либо ограничений в отношении созданного до дня вступления в силу Закона № 236-ФЗ жилищно-строительного кооператива, который не входит в сферу регулирования Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства». Возможность реализации строительства, реконструкции объекта капитального строительства в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка, лицом, которое приобрело права на такой земельный участок подтверждается сложившейся правоприменительной практикой (Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от

13.09.2022 № Ф04-4369/2022, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 01.02.2022 № Ф04-7838/2021). Наряду с этим, граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (п.2 ст.1 Гражданского кодекса РФ). Как было указано выше, Закон № 236-ФЗ, а также иные федеральные законы не содержат положений, ограничивающих права созданного до дня вступления в силу Закона № 236-ФЗ жилищно-строительного кооператива приобретать права на земельные участки.

Лицо, которое приобрело права на земельный участок, обязано направить уведомление о переходе к нему прав на земельный участок в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган с приложением правоустанавливающих документов на соответствующий земельный участок (ч.21.10 ст.51 ГрК РФ). При этом перечень оснований для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство исчерпывающим образом определен ч.21.15 ст.51 ГрК РФ и не включает возможность отказа с указанием на правовой статус лица, которому перешли права на земельный участок (в рассматриваемом случае созданный до дня вступления в силу Закона № 236-ФЗ жилищно-строительный кооператив, который не входит в сферу регулирования Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства»). В свою очередь, срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства по общему правилу сохраняется (ч.21 ст.51 ГрК РФ), независимо от правового статуса лица, к которому перешли права на земельный участок.

С учетом изложенного, полагаем, что созданному до дня вступления в силу Закона № 236-ФЗ жилищно-строительному кооперативу, который не входит в сферу регулирования Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», не может быть отказано во внесении изменений в разрешение на строительство в части наименования застройщика в случае перехода к такому кооперативу прав на земельные участки на которых осуществляется одновременное строительство нескольких многоквартирных домов этажностью выше трех.

Председатель  
Научно-консультативной комиссии

М.В. Федорченко

Руководитель рабочей группы

М.Г. Шацкая