



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СТРОИТЕЛЬНОЙ СФЕРЕ

**Президент Ассоциации
«Национальное объединение строителей»**

А.Н. Глушков

(подпись)

«23» 03 2021 г.

Утверждено
Экспертным советом Ассоциации «Национальное
объединение строителей» по вопросам
совершенствования законодательства в строительной
сфере (протокол от «18» марта 2021 г. № 87)

Заключение по результатам правовой экспертизы законопроекта № 1099901-7 «О внесении изменений в статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения возможности осуществления государственной регистрации прав на основании решения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию»

Экспертным советом Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере (далее – Экспертный совет) проведена правовая экспертиза законопроекта № 1099901-7 «О внесении изменений в статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения возможности осуществления государственной регистрации прав на основании

решения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию» (далее – Законопроект).

Правовая экспертиза проводилась в период с 12.02.2021 по 18.03.2021 на основании Положения об Экспертном совете рабочей группой, сформированной в следующем составе:

- 1) Бандорин Л.Е. – руководитель рабочей группы;
- 2) Бунина О.И.;
- 3) Дубинина Н.А.;
- 4) Желнин Д.А.;
- 5) Кислых А.В.;
- 6) Кондратьева И.В.;
- 7) Кузенский А.В.;
- 8) Кузьма И.Е.;
- 9) Курикалов Ю.Л.;
- 10) Малахов П.В.;
- 11) Москвитин М.В.;
- 12) Федорченко М.В.;
- 13) Худзинская И.А.;
- 14) Шевляков В.В.;
- 15) Шериева А.М.

Законопроект внесён в Государственную Думу Правительством Российской Федерации в январе т.г. и к настоящему времени подготовлен к рассмотрению в первом чтении.

При проведении правовой экспертизы Экспертный совет проанализировал законопроект и пояснительную записку к нему.

Как указано в пояснительной записке, целью законопроекта является предоставление застройщикам возможности после завершения и ввода в эксплуатацию объекта капитального строительства осуществить по заявлению уполномоченного органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации, осуществляющей государственное

управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, не только государственный кадастровый учёт такого объекта, но и регистрацию прав на него. Предусмотренный законопроектом подход позволяет застройщику на основании одного заявления о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, направляемого в уполномоченный орган или организацию, получить весь комплекс необходимых услуг, в том числе внесение записи о праве на такой объект в Единый государственный реестр недвижимости.

В целях реализации указанного принципа Застройщику необходимо помимо технического плана объекта представить в уполномоченный орган или организацию документ об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

Помимо урегулированных правоотношений Законопроект характеризуется, в частности, следующим:

1) в целях унификации положений об особенностях приобретения прав на здания или сооружения либо на расположенные в таких зданиях или сооружениях помещения, машино-места Законопроект предлагается ввести переходные положения, исключающие применение проектируемых норм на заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, поданные до дня вступления в силу проектируемых положений;

2) законопроектом предусмотрено, что установленный им порядок не применяется к многоквартирным домам и иным объектам недвижимости, создаваемым в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее также – Федеральный закон № 214-ФЗ), а также к многоквартирным домам, создаваемым жилищно-строительными кооперативами. Наличие данной нормы обусловлено

особенностями возникновения прав на объекты недвижимости, создаваемые с привлечением средств участников долевого строительства, и тем, что многоквартирные дома сами по себе не являются объектами гражданских прав (у участников гражданских правоотношений права в данном случае возникают только на помещения или машино-места в них);

3) в связи с необходимостью доработки информационных систем, используемых при предоставлении государственных услуг, оказываемых Росреестром, в законопроекте предусмотрено положение о его вступлении в силу по истечении 90 дней со дня официального опубликования.

Принятие законопроекта на заявленную тему представляется актуальным для целей повышения эффективности и создания благоприятных условий для застройщика в реализации своих прав. Также принятые изменения позволят застройщику на основании одного заявления о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, направляемого в уполномоченный орган или организацию, получить весь комплекс необходимых услуг, вплоть до внесения записи о праве на такой объект в Единый государственный реестр недвижимости, что способствует оптимизации процесса.

Вместе с тем к тексту законопроекта у Экспертного совета имеется замечание. В частности, терминология проектируемых норм отличается от терминологии Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Федерального закона № 214-ФЗ, некоторых норм Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) в части «строительства (создания)» объекта недвижимости. Произошла необоснованная, по мнению Экспертного совета, подмена понятий: в проектируемых нормах вместо терминов «строительство», «строящийся» и т.д. используется исключительно «создание», «создаваемый». Необходимо отметить, в первую очередь, проектируемую часть 3^б статьи 55 ГрК РФ: «3^б. Пункты 14 - 16 части 3 настоящей статьи не применяются при вводе многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в эксплуатацию, **создание** которых осуществлялось с

привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также многоквартирного дома, **создаваемого жилищно-строительным кооперативом.**».

Экспертный совет отмечает, что применительно к многоквартирным домам и иным объектам недвижимости в Федеральном законе № 214-ФЗ и ряде других нормативных правовых актов термины «строительство» и «создание» отождествлены и используются в совокупности: «строительство (создание)» (см., например, части 2³, 3 статьи 1, пункт 2 статьи 2 и многие другие). Применительно к жилищно-строительным кооперативам (далее – ЖСК) в Федеральном законе № 214-ФЗ используется термин «строительство» (пункт 3 статьи 1, часть 18 статьи 23), а в форме отчётности ЖСК, утверждённой приказом Минстроя России от 03.07.2017 № 955/пр, есть раздел 2 «Сведения о многоквартирном доме, строящемся (создаваемом) жилищно-строительным кооперативом с привлечением денежных средств граждан для строительства...».

В ГрК РФ: согласно пункту 13 статьи 1 «строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства)», далее в тексте иных норм ГрК РФ эти понятия разграничены, применительно к объектам капитального строительства используется термин «строительство», применительно к саморегулируемым организациям, их Национальным объединениям, информационным системам и т.п. – термин «создание». В отношении ЖСК – «строительство» (часть 1 статьи 8³ ГрК РФ).

В Федеральном законе № 218-ФЗ: применительно к деятельности застройщика в рамках Федерального закона № 214-ФЗ используется термин «строительство (создание)» (см. пункт 8⁴ части 3 статьи 9), понятие «жилищно-строительный кооператив» не встречается.

Экспертный совет полагает необходимым гармонизировать терминологию проектируемых норм с нормами действующих нормативных

правовых актов. В частности, по мнению Экспертного совета, часть 3⁶ статьи 55 ГрК РФ необходимо изложить в следующей редакции: «3⁶. Пункты 14 - 16 части 3 настоящей статьи не применяются при вводе многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в эксплуатацию, **строительство (создание)** которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также многоквартирного дома, **строящегося** жилищно-строительным кооперативом.». Кроме того, представляется целесообразным внести изменения в иные проектируемые нормы в целях недопущения исключения термина «строительство», наиболее точно и конкретно характеризующего процесс создания зданий и сооружений, и производных от него из текстов нормативных правовых актов, регулирующих соответствующие вопросы.

На основании изложенного, руководствуясь Положением об Экспертном совете Ассоциации «Национальное объединение строителей» по вопросам совершенствования законодательства в строительной сфере, Экспертный совет считает целесообразным дальнейшее рассмотрение законопроекта № 1099901-7 «О внесении изменений в статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части обеспечения возможности осуществления государственной регистрации прав на основании решения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию» с учётом сделанного выше замечания.

Председатель Экспертного совета



А.И. Белоусов

Руководитель рабочей группы



Л.Е. Бандорин