

Правовое поле реализации проектов в
сфере недвижимости и строительства.
Ключевые законодательные
изменения, влияющие на рынок и
участников

VEGAS LEX

VEGASLEX.RU

Игорь Чумаченко, руководитель Практики "Недвижимость.
Земля. Строительство"

Москва
04 марта 2022 года

Оспаривание кадастровой стоимости

VEGAS LEX



В делах об оспаривании кадастровой стоимости негосударственные судебно-экспертные учреждения не могут быть привлечены для проведения строительно-технических и землеустроительных экспертиз, такие экспертизы могут проводить только государственные экспертные учреждения

Распоряжение Правительства РФ от 16.11.2021 № 3214-р «О Перечне видов судебных экспертиз, проводимых исключительно государственными судебно-экспертными организациями» (принято во исполнение изменений, внесенных в Закон "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» в июле 2021 г.).

Начало действия документа - 16.11.2021

Гражданское законодательство

VEGAS LEX



В ГК РФ включены главы о недвижимости и правах на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машиноместа

- Для жилых и нежилых помещений установлен единый правовой режим и определено понятие **общего имущества**, которое не участвует в обороте, как самостоятельная недвижимая вещь. Исключением является случай передачи таких помещений, пригодных для самостоятельного использования, в **пользование** третьим лицам по решению, принятому двумя третями голосов собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении.
- Уточнены положения об **общем имуществе** собственников помещений, машино-мест в здании или сооружении.
- В случае сноса либо разрушения здания или сооружения, в которых расположены помещения, машино-места, **за собственниками** таких помещений, машино-мест **сохраняется право общей долевой собственности на земельный участок**, на котором были расположены эти здание или сооружение.

Федеральный закон от 21.12.2021 N 430-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации".

Начало действия документа - **01.03.2023** (за исключением изменений в ст. 225 ГК РФ по бесхозяйным линейным объектам – вступило в силу 21.12.2021).

Градостроительное
законодательство/Жилищное
законодательство

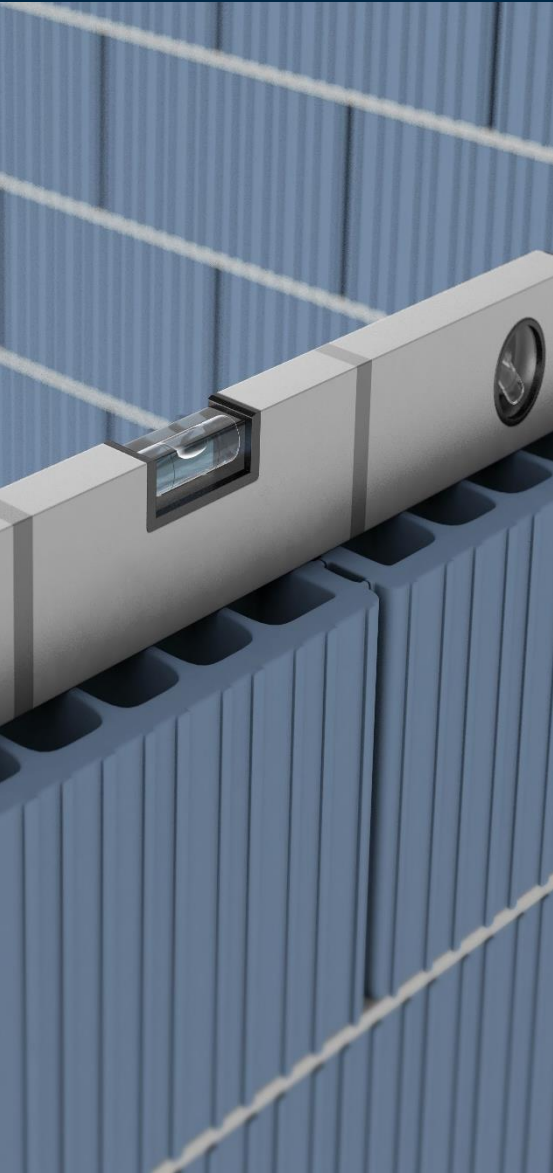
VEGAS LEX

Введены понятия "многоквартирный дом" в ЖК РФ и "дом блокированной застройки" в ГрК РФ. Строительство домов блокированной застройки включено в регулирование 214-ФЗ

- Закон устраняет правовую неопределенность, возникающую при отнесении здания к многоквартирному дому или дому блокированной застройки (дом блокированной застройки - вид жилого дома)
- *Многоквартирный дом (МКД)* - здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ. МКД может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома
- *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."
- Закон распространяет действие 214-ФЗ 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 ДДУ с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.
- **Малоэтажный жилой комплекс** (новое в 214-ФЗ) - совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории."

Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Начало действия документа - **01.03.2022.**



Внесены существенные изменения в Градостроительный кодекс Российской Федерации (оказывают влияние на строительство объектов различного назначения)

- Введено **понятие рабочей документации** (ранее отсутствовало в ГрК и частично фигурировало в Постановлении Правительства, после утверждения РД становится частью ПД при определенных условиях).
- Изменения ГрК РФ в области предоставления технических условий (новая статья 52.1 ГрК РФ «Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения») - **унификация вопросов подключения** (технологического присоединения), **срок действия ТУ** устанавливается правообладателем сети инженерно-технического обеспечения не менее чем на 3 года или при КРТ не менее чем на 5 лет.
- Понятие «реализация проектов по строительству объектов капитального строительства». В новой редакции статьи 5.2 ГрК РФ введено понятие «проект по строительству объекта капитального строительства».
- **Систематизированы этапы** подготовки и осуществления строительства.

Федеральные законы от 01.07.2021 № 275-ФЗ, 276-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»



С 1 марта 2022 г. вводится в действие актуализированный исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, необходимых при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства

Постановление Правительства РФ от 25.12.2021 N 2490 "Об утверждении исчерпывающего перечня документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых для выполнения предусмотренных частями 3 - 7 статьи 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства, и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации"

Регистрация прав/внесение
сведений в ЕГРН

VEGAS LEX



Уточнен порядок внесения в ЕГРН сведений о выбранном ВРИ земельного участка

- В отношении ЗУ может быть установлен один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных ВРИ (ранее не было закреплено).
- Основной или условно разрешенный ВРИ считается выбранным с момента внесения сведений в ЕГРН, вносить сведения о вспомогательном ВРИ не нужно.
- Если в ЕГРН отсутствуют сведения о ВРИ, выбранным считается вид разрешенного использования, указанный в правоустанавливающем и (или) правоудостоверяющем документе на ЗУ, выданном до 31 января 1998 года.

Федеральный закон от 30.12.2021 N 493-ФЗ "О внесении изменений в статью 7 Земельного кодекса Российской Федерации и статью 8 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости".
Начало действия документа - 10.01.2022.

Законопроект разработан в связи с принятием постановления Конституционного Суда РФ от 16.10.2020 № 42-П (гражданку привлекли к административной ответственности за использование ЗУ не по целевому назначению, поскольку, выбрав вспомогательный ВРИ, она не внесла сведения о вспомогательном ВРИ в ЕГРН).



Для застройщика закреплена возможность на основании разрешения на ввод ОКС в эксплуатацию осуществить одновременно его государственный кадастровый учет и регистрацию прав на такой объект

- На основании заявления о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, застройщик сможет получить весь комплекс необходимых услуг, включая внесение записи о праве на такой объект в ЕГРН в части здания, сооружения или расположенных в нем помещений, машиномест.

Федеральный закон от 06.12.2021 N 408-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Начало действия документа - с 1 сентября 2022 года (за исключением отдельных положений, вступающих в силу с 06.12.2021, в т.ч. о внесении изменений в РВ).

Поправки в Закон о государственной регистрации недвижимости

28.10.2021 вступили в силу поправки в Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», цель - упростить и сократить сроки административных процедур, а также сделать их более доступными.

- Появились **новые основания** государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в частности, **решения третейских судов, по которым выданы исполнительные листы** в соответствии с судебными актами судов общей юрисдикции или арбитражных судов, вместе с такими исполнительными листами.
- **Исключается максимальный размер машино-места** (это крайне важно, поскольку часто возникали трудности в регистрации машино-мест, размер которых, например, превышал установленный Приказом Минэкономразвития от 07.12.2016 № 792).

Земельные отношения

VEGAS LEX



В ЗК РФ изменены правила перераспределения земельных участков

Ст. 11.7 ЗК РФ в новой редакции: при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок, за исключением установленного ЗК РФ случая. Допускается одновременное **перераспределение нескольких смежных** земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием **нескольких смежных земельных** участков **или одного** земельного участка.

Законодательные акты Москвы и Московской области

VEGAS LEX



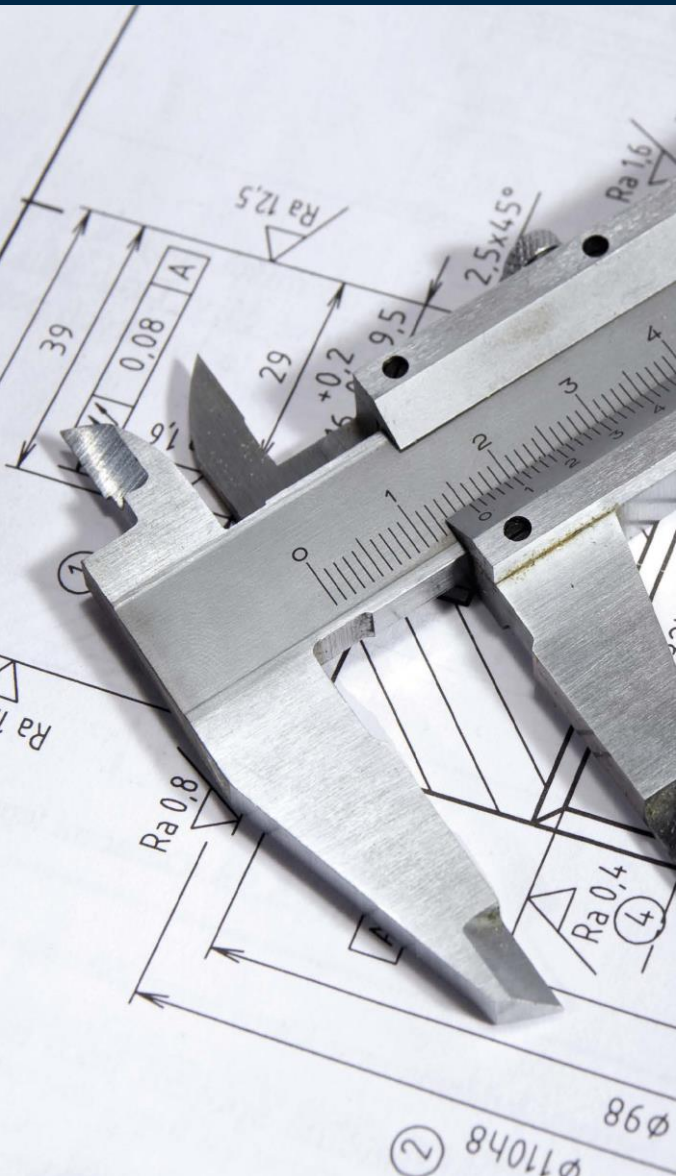
Постановлением Правительства Москвы от 28.12.2021 N 2226-ПП внесены изменения в постановление Правительства Москвы от 10 сентября 2013 г. N 593-ПП в отношении Порядка определения платы за изменение ВРИ земельного участка, находящегося **в собственности** ф.л. или ю.л.

Скорректирован порядок определения **размера платы** за изменение ВРИ земельного участка (это изменение вступает в силу с 1 апреля 2022 года).

Льготные условия приобретения ЗУ в аренду для развития и строительства логистических центров (распределительных центров) в Московской области – отнесены к масштабным инвестиционным проектам.

Спорные законопроекты

VEGAS LEX



Правовое регулирование **апартаментов**.

Законопроектом предлагается решить злободневную проблему **апартаментов** путем введения понятия «**многофункциональные здания**»:

- включает в себя две и более **группы жилых и (или) нежилых помещений**, обеспечивающих выполнение определенного процесса, взаимосвязанных друг с другом через помещения общего пользования...;
- при этом жилые и нежилые помещения такого здания не должны находиться на одной лестничной площадке, доступ собственников и пользователей нежилых помещений к жилым помещениям должен быть ограничен...;
- должно располагаться вне границ жилой застройки, **в общественно-деловой зоне**, с определенными ограничениями и спецификой;
- требования к обеспечению многофункциональных зданий объектами транспортной и социальной инфраструктуры определяются региональными нормативами градостроительного проектирования.

Требует существенной доработки, поскольку не содержит четкого понимания в отношении самого ключевого понятия «группа жилых и (или) нежилых помещений» и специфики регулирования, включая вопросы **обеспеченности социальной и инженерной инфраструктурой, налогообложения, размера коммунальных платежей** и пр.

Игорь Чумаченко

Партнер, Руководитель практики
"Недвижимость. Земля.
Строительство"

Chumachenko@vegaslex.ru

VEGAS LEX

VEGASLEX.RU