

**ИНФОРМАЦИОННЫЙ БЮЛЛЕТЕНЬ (февраль, 2013)**

**Итоги 2012 года:  
нововведения законодательства РФ  
в недвижимости и строительстве**

Сергей Казинец, Партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

В 2012 году произошли следующие основные изменения в правовом регулировании деятельности, связанной с недвижимостью и строительством.

**1. Федеральным законом от 10.07.2012г. №118-ФЗ *принят объемный пакет поправок в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного хозяйства» и в иные связанные с этим законом нормативные акты:***

- ↓ расширены полномочия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства по предоставлению земельных участков для строительства жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса;
- ↓ к застройщикам по смыслу Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» стали относиться также организации, имеющие на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок, полученный в порядке, установленном Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства»;
- ↓ регламентирован порядок проведения аукционов на право заключения договоров безвозмездного срочного пользования земельными участками Фонда для строительства жилья экономического класса;
- ↓ установлены условия и порядок заключения таких договоров;
- ↓ предусмотрены особенности государственной регистрации договоров купли-продажи жилья экономического класса, а также приняты иные связанные с этим изменения.

Постановлением Правительства РФ от 25.10.2012г. №1099 утверждён перечень отдельных категорий граждан и оснований их включения в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья

экономического класса, построенного или строящегося на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья.

Торги, по результатам которых застройщики получают землю для строительства жилья экономкласса, ведутся на понижение цены продажи 1 квадратного метра жилья. Начальная цена аукциона приравнивается к средней рыночной стоимости 1 кв. метра жилья, устанавливаемой Минрегионом РФ каждый квартал для соответствующих субъектов РФ. Победитель аукциона получает земельный участок Фонда в безвозмездное срочное пользование, на котором он должен возвести жильё экономкласса, подлежащее реализации определённым категориям граждан по определённой в результате аукциона цене.

К таким гражданам относятся: очередники, претендующие на получение жилья по договору социального найма; жители ветхих и аварийных домов; граждане, имеющие право на получение социальных выплат (субсидий) на приобретение (строительство) жилья за счёт средств бюджетов всех уровней; многодетные и молодые семьи, имеющие одного ребёнка и более, если возраст каждого из супругов или одного из родителей неполной семьи не превышает 35 лет; государственные и муниципальные служащие; учителя, врачи, работники культуры и социальной сферы; работники научных организаций, созданных государственными академиями, государственных научных центров; участники накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих; работники градообразующих организаций; работники оборонно-промышленного комплекса и другие.

Они могут быть включены в списки претендентов на приобретение жилья экономкласса, если они признаны нуждающимися в улучшении жилищных условий и реализуют своё право впервые, при этом не состоят в жилищно-строительном кооперативе, созданном в целях обеспечения жильцами помещениями отдельных категорий граждан в соответствии с Федеральными законами «О содействии развитию жилищного строительства» и «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

Кроме того, гражданин должен быть зарегистрирован по месту жительства или иметь основное место работы на территории соответствующего региона. Граждане, основанием включения которых в этот перечень является их трудовая деятельность, должны проработать по специальности не менее 3 трех.

**2.** Согласно Федеральному закону от 29.06.2012г. №96-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» ***в случае изменения границ между субъектами РФ, муниципальными образованиями и населёнными пунктами уточнённые сведения об адресе (местоположении) здания (строения), сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства или земельного участка вносятся в ЕГРП без заявления правообладателя и без повторной регистрации***

**недвижимости – в соответствии с правовым актом, на основании которого изменился адрес объекта, или кадастровым паспортом объекта, содержащим новые сведения о нём (введён п.10.1 в ст.33 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).**

Данные сведения представляются в органы регистрации органом государственной власти или местного самоуправления или организацией по государственному техническому учёту и технической инвентаризации в течение 3 месяцев со дня изменения границ.

Данные нововведения необходимы, прежде всего, в связи с расширением города Москвы за счёт Московской области, чтобы избежать повального обращения граждан и юридических лиц в органы регистрации недвижимости о перерегистрации принадлежащих им объектов. Внесённые изменения позволяют делать это без участия владельцев недвижимости, без уплаты ими пошлин, переоформления документации и т.п.

**3. Этим же законом в отношении города Москвы отсрочен до 31 декабря 2014г. срок вступления в силу запрета на предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, действующий в случаях, когда отсутствуют правила землепользования и застройки.**

Также согласно данному закону до 31 декабря 2014г. в г. Москве допускается при отсутствии генерального плана города принятие органами государственной власти и органами местного самоуправления решений о переводе земель из одной категории в другую, а также о резервировании земель, об их изъятии, в том числе путём выкупа, и о подготовке документации по планировке территории.

Изменения сроков вступления в силу указанных ограничений также необходимы в связи с расширением города Москвы за счёт Московской области. Поскольку в результате такого расширения к городу Москве могут относиться территории, на которых ещё не приняты правила землепользования и застройки и градостроительные планы.

Поэтому раннее вступление в силу ограничений по предоставлению земельных участков и по переводу земель из одной категории в другую при отсутствии этих документов может фактически полностью заблокировать развитие соответствующей территории.

**4. Федеральный закон от 28.07.2012г. №133-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в целях устранения ограничений для предоставления государственных и муниципальных услуг по принципу «Одного окна»** – изменения Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Земельного кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ, Градостроительного кодекса и др., направленные на совершенствование

деятельности многофункциональных центров по предоставлению услуг по принципу одного окна при регистрации недвижимости, при предварительном согласовании места размещения объекта на земельном участке, при переводе жилых помещений в нежилые и наоборот, при выдаче разрешений на строительство и др. (однако возможность обращения в многофункциональные центры по ряду вопросов вводится лишь с 1 января 2013г.).

Работа создаваемых центров призвана упростить, ускорить и сделать более удобными обращения граждан и соответствующие процедуры оформления и выдачи документации в органах государственной власти.

**5.** Федеральным законом от 25.06.2012г. №93-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» *продлён с 2013 года до 2017 года срок передачи Российской Федерацией региональным государственным органам Москвы своих полномочий по проведению государственной экспертизы проектной документации уникальных объектов капитального строительства, возведение или реконструкцию которых предполагается осуществлять на территории Москвы, а также государственной экспертизы результатов инженерных изысканий, выполняемых для подготовки проектной документации таких объектов.*

Аналогичным образом продлены полномочия региональных органов власти в Москве по осуществлению надзора за строительством и реконструкцией этих объектов.

На территории РФ указанные функции выполняют федеральные государственные органы и подведомственные им учреждения. Для г. Москвы сделано временное исключение, и эти полномочия отнесены в ведение органов власти г. Москвы. Сейчас такое положение продлено до 2017 года (ранее оно действовало до 2013 года). Это необходимо учитывать при обращениях о проведении госэкспертизы проектной документации указанных объектов и результатов инженерных изысканий.

Данные изменения внесены в рамках совершенствования общих положений законодательства по вопросам государственного и муниципального контроля и надзора.

**6.** В соответствии с Федеральным законом от 12.11.2012г. №179-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» и Градостроительный кодекс РФ» *к историческим поселениям стали относиться населенные пункты (или их части), в границах которых расположены не только объекты культурного наследия, включенные в реестр таких объектов, но и теперь – выявленные объекты культурного наследия и объекты, составляющие предмет охраны исторического поселения.*

К выявленным объектам относятся объекты, решение по которым о включении их в реестр объектов культурного наследия ещё не принято. То есть в отношении таких объектов ещё окончательно не

определено, будут ли они вообще относиться к объектам культурного наследия.

Однако теперь при наличии даже таких «неопределённых» объектов поселение (или его часть) может быть отнесено к историческому поселению с распространением в отношении него действия всех ограничений, предусмотренных для таких территорий.

Так, согласно ст.60 данного закона в изменённой редакции градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия и предмета охраны исторического поселения.

При этом для таких территорий градостроительными регламентами устанавливаются особые требования к предельным параметрам разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства с учётом требований к сохранению планировочной структуры исторического поселения, размерам и пропорциям зданий и сооружений, использованию отдельных строительных материалов, цветовому решению, запрет или ограничение размещения автостоянок, рекламы и вывесок, другие ограничения, необходимые для обеспечения сохранности теперь уже не только объектов культурного наследия, официально признанными таковыми и в связи с этим включёнными в соответствующий реестр, но и также выявленных объектов и предмета охраны исторического поселения.

**7. Приказом Минэкономразвития России от 18.05.2012г. №292 *утверждён Административный регламент федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по предоставлению сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости – подробным образом регулирует вопросы, связанные с получением гражданами и организациями таких сведений.***

Регламентом установлен график работы Росреестра и его территориальных органов.

Предусмотрен исчерпывающий перечень предоставляемых заявителями документов для получения сведений ограниченного доступа, а также общедоступных сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в виде кадастровой выписки об объекте недвижимости, кадастрового паспорта объекта недвижимости, кадастрового плана территории, кадастровой справки о кадастровой стоимости земельного участка, для получения копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости.

Предусматривается возможность обращения с запросом в электронной форме путём заполнения формы запроса, размещённой на официальном сайте Росреестра в сети Интернет или посредством отправки XML-документа с использованием вебсервисов.

Установлен широкий перечень вопросов, по которым можно получить информацию у консультантов Росреестра (перечень документов, необходимых для предоставления государственной услуги,

комплектность представленных документов, порядок организации межведомственного информационного взаимодействия, порядок и способы получения заявителем информации по вопросам предоставления государственной услуги и др.).

Орган кадастрового учёта предоставляет сведения, внесённые в государственный кадастр недвижимости в течение 5 рабочих дней с даты получения запроса (максимальный срок). Предоставление сведений в виде кадастрового плана территории осуществляется в течение 15 рабочих дней с даты получения запроса (максимальный срок).

**8. Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2012г. №58 *утверждён Порядок взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРП, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения ЕГРП.***

Перечисление платы производится после представления запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРП, получения уникальных кодов (ключей доступа), выбора необходимого размера платы и получения кода платежа в специальном разделе официального сайта Росреестра.

Банковские реквизиты для перечисления платежа размещаются на официальном сайте.

Заявитель направляет в орган, осуществляющий госрегистрацию прав, документ, подтверждающий перечисление платежа (квитанция, чек-ордер, платежное поручение с отметкой о его исполнении, иные документы, подтверждающие факт оплаты), в форме электронного документа.

Перечисление платежа производится с обязательным указанием в документе, подтверждающем перечисление платежа, кода платежа, полученного в специальном разделе официального сайта.

Представление в орган регистрации документа, подтверждающего факт оплаты, не требуется, если платёж осуществляется через расчётные организации, с которыми этим органом заключено соглашение о приёме платежей, а также через территориальные органы Федерального казначейства, финансовые органы субъекта РФ или финансовые органы муниципального образования (перечень таких расчетных организаций размещаются на официальном сайте).

Орган, регистрации в течение 10 рабочих дней со дня поступления заявления о возврате излишне уплаченных денежных средств принимает решение по этому заявлению. Заявка на возврат излишне уплаченных денежных средств направляется органом регистрации в орган Федерального казначейства в течение 2 рабочих дней со дня принятия решения о возврате излишне уплаченных денежных средств.

Например, плата за предоставление сведений без получения уведомлений об изменении сведений – для юрлиц в отношении не более 100 объектов недвижимости составляет 500 руб., а не более 500000 объектов недвижимости –150000 руб.

Сведения предоставляются посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу. Данный сервис может быть весьма удобным для организаций, в чей деятельности систематически возникает необходимость оперативного получения указанных сведений.

9. Указом Президента РФ от 21.05.2012г. №636 «О структуре федеральных органов исполнительной власти» **образовано Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, которому переданы функции Министерства регионального развития РФ по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства.** На агентство возложено также осуществление координации деятельности Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства и госкорпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Агентство находится в ведении Минрегионразвития РФ. Положение об агентстве утверждено Постановлением Правительства РФ от 30 июня 2012г. №670.

Согласно данному положению на агентство возложены функции по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства, промышленности строительных материалов и жилищно-коммунального хозяйства, по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением технического учёта и инвентаризации) и жилищно-коммунального хозяйства, в сфере теплоснабжения (за отдельными исключениями), в сфере обеспечения энергетической эффективности зданий, строений, сооружений, в том числе в жилищном фонде, в садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан.

Помимо прочего к полномочиям агентства отнесено утверждение:

- 1) форм градостроительного плана земельного участка, разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; заявления о переустройстве и перепланировке жилого помещения;
- 1) порядка внесения изменений в проектную документацию; перечня видов работ по инженерным изысканиям, подготовке проектной документации и строительству, влияющих на безопасность капитального строительства; порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства;
- 1) актов об определении норматива стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по РФ и показателей средней рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади жилья по субъектам РФ, которые подлежат применению для расчёта размеров социальных выплат на приобретение (строительство) жилых помещений за счёт средств федерального бюджета;
- 1) правил пользования жилыми помещениями; порядка госучёта жилищного фонда; порядка и требований отнесения жилья к специализированному жилищному фонду;
- 1) методических указаний по расчёту тарифов и надбавок в сфере организаций коммунального комплекса; правила организации коммерческого учёта воды и сточных вод;

↓ требований энергетической эффективности зданий, строений и сооружений.

Агентство подтверждает пригодность для применения в строительстве новой продукции, требования к которой не регламентированы нормативными документами и от которой зависят безопасность и надежность зданий и сооружений, проводит аттестацию физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, а также выполняет целый ряд иных функций, предусмотренных положением об агентстве.

---

#### **Контакты для получения дополнительной информации:**

Сергей Казинец, Партнер юридической фирмы «АВЕЛАН»

**+7 (495) 544 97 98**

[avelan@avelan.ru](mailto:avelan@avelan.ru)

[www.avelan.ru](http://www.avelan.ru)