

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ВЫПИСКА ИЗ ПРОТОКОЛА от 10.02.2014 № 146
ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ**

" 10 " февраля 2014 г.

63. О проекте федерального закона № 422644-6 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода права собственности на подлежащее снрсу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии" вносит Дума Астраханской области

Принято решение:

1. Направить указанный проект федерального закона Президенту Российской Федерации, в комитеты, комиссию Государственной Думы, фракции в Государственной Думе, Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Правительство Российской Федерации, Счетную палату Российской Федерации, Общественную палату Российской Федерации, законодательные (представительные) и высшие исполнительные органы государственной власти субъектов Российской Федерации для подготовки отзывов, предложений и замечаний, а также на заключение в Правовое управление Аппарата Государственной Думы.

Назначить ответственным в работе над проектом федерального закона Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству.

Отзывы, предложения и замечания направить в Комитет Государственной Думы по земельным отношениям и строительству до 11 марта 2014 года.

2. Комитету Государственной Думы по земельным отношениям и строительству с учетом поступивших отзывов, предложений и замечаний подготовить указанный проект федерального закона к рассмотрению Государственной Думой.

3. Включить указанный проект федерального закона в примерную программу законопроектной работы Государственной Думы в период весенней сессии 2014 года (март).

Председатель Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации



С.Е.Нарышкин

Законодательное Собрание
Приморского края
Управление делопроизводства и
ведения электронного документооборота
Входящий № 16/493
Дата: 19.02.2014 Время: 08:47



**ДУМА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ
ПЯТОГО СОЗЫВА**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

26.12.2013 № 724/12

г. Астрахань

О законодательной инициативе Думы Астраханской области по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода права собственности на подлежащее сносу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии»

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Дума Астраханской области

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода права собственности на подлежащее сносу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии» в порядке законодательной инициативы.

2. Назначить официальным представителем Думы Астраханской области при рассмотрении данной законодательной инициативы депутата Думы Астраханской области В.В. Леванова.

3. Направить указанный законопроект законодательным (представительным) органам государственной власти субъектов Российской Федерации с предложением поддержать законодательную инициативу Думы Астраханской области.

4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на комитет Думы Астраханской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

5. Настоящее постановление вступает в силу со дня его принятия.

Председатель Думы
Астраханской области



А.Б. Клыканов

422 6441-6

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода права собственности на подлежащее сносу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии»

Статья 1

Внести в статью 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2006, № 27, ст. 2881) следующие изменения:

1) пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности, оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 настоящей статьи.

Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи.»;

2) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Лицо, осуществившее самовольную перепланировку, переустройство, реконструкцию подлежащего сносу жилого дома, другого строения, сооружения или иного недвижимого имущества, в результате которых создан новый объект недвижимости, вправе распорядиться указанным имуществом, если в отношении территории, на которой оно располагается, принято решение о развитии в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

В случае, указанном в абзаце первом настоящего пункта, недвижимое имущество может быть передано только лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории.».

Статья 2

Главу 4 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Собрание

законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; № 30, ст. 3081; № 35, ст. 3607; 2005, № 1, ст. 15, ст. 22; № 50, ст. 5244; 2006, № 1, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 23, ст. 2380; № 27, ст. 2881; № 30, ст. 3287; № 52, ст. 5498; 2007, № 41, ст. 4845; № 48, ст. 5812; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3597; № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 52, ст. 6410; 2010, № 15, ст. 1756; № 25, ст. 3070; 2011, № 1, ст. 47; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4594; № 49, ст. 7061; № 50, ст. 7347; № 51, ст. 7448; 2012, № 24, ст. 3078; № 29, ст. 3998; 2013, № 30, ст. 4072, 4083) дополнить статьей 30³ следующего содержания:

«Статья 30³. Государственная регистрация перехода права собственности на подлежащее сносу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии

1. Государственная регистрация перехода права собственности на подлежащее сносу здание, сооружение, жилое или нежилое помещение, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

2. На государственную регистрацию перехода права, указанного в части 1 настоящей статьи, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, лицом, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории представляются:

копия акта органа местного самоуправления о принятии решения о развитии застроенной территории;

договор о развитии застроенной территории.

3. В случае если акт органа местного самоуправления, предусмотренный частью 2 настоящей статьи, не представлен, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает указанный акт у уполномоченного органа местного самоуправления, его принявшего.

4. Уполномоченный орган местного самоуправления, получивший запрос в порядке, установленном частью 3 настоящей статьи, обязан представить органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, предусмотренный частью 2 настоящей статьи акт в срок не более чем пять дней с даты получения такого запроса.

5. Противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в документах, представленных заявителями на государственную регистрацию права, и сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре прав, не являются основанием для приостановления либо отказа в государственной регистрации перехода права, указанного в части 1 настоящей статьи.

6. Истребование у заявителя дополнительного документа для регистрации перехода права (разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения) на указанный в части 1 настоящей статьи объект недвижимого имущества не допускается. При этом отсутствие указанного документа не может являться основанием для приостановления государственной регистрации права на такой объект недвижимого имущества или отказа в данной государственной регистрации.».

Статья 3

Часть 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14) дополнить абзацем следующего содержания:

«Жилое помещение в подлежащем сносу многоквартирном доме или подлежащий сносу жилой дом, расположенные на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть сохранены в переустроенном и (или) перепланированном состоянии со дня принятия органом местного самоуправления решения о развитии застроенной территории до дня фактического сноса такого дома лицом, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.»

Статья 4

Внести в Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017; 2009, № 52, ст. 6410; 2011, № 1, ст. 47; № 27, ст. 3880; 2012, № 31, ст. 4322; 2013, № 30, ст. 4083) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 22 дополнить пунктом 3¹ следующего содержания:

«3¹) технический план здания, сооружения, помещения, копия акта органа местного самоуправления о принятии решения о развитии застроенной территории при учете изменений объекта недвижимости, подлежащего сносу и расположенного на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии – копия акта органа местного самоуправления о принятии решения о развитии застроенной территории запрашивается органом кадастрового учета в порядке межведомственного информационного взаимодействия в органе местного самоуправления;»;

2) статью 25 дополнить частью 9¹ следующего содержания:

«9¹. Учет изменений объекта недвижимости, подлежащего сносу и расположенного на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии осуществляется на основании технического плана здания, сооружения, помещения и копии акта органа местного самоуправления о принятии решения о развитии застроенной территории. Правила настоящей части не ограничивают заявителя в возможности учета изменений указанного объекта недвижимости в соответствии с настоящим Федеральным законом на основании заявления о внесении изменений указанного объекта недвижимости и необходимых для такого учета документов.»

Статья 5

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

В.В. Путин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода права собственности на подлежащее сносу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии»

Одним из основных направлений государственной политики является ориентированность на увеличение объемов строительства доступного и комфортного жилья.

Вместе с тем в настоящее время строительство жилья в требуемых объемах сдерживается определенными факторами. Практика применения статей 46¹ – 46³ Градостроительного кодекса Российской Федерации с учетом требований Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» показала, что процесс развития застроенных территорий искусственно усложнен необходимостью узаконения самовольных построек, самовольно выполненных перепланировок, переустройств и реконструкции сносимых объектов. Регистрация перехода к застройщику (инвестору) прав собственности на такие объекты затягивается из-за отсутствия документов технического (кадастрового) учета и занимает в общей сложности до одного года.

Наиболее актуален данный вопрос для ветхого и аварийного жилья, документы технического учета на которое в абсолютном большинстве случаев не отражают фактического технического состояния объекта.

По действующему законодательству органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на объекты недвижимости, отказывают в государственной регистрации договоров купли-продажи сносимых жилых домов в случае их самовольного строительства, реконструкции или перепланировки, несмотря на наличие между застройщиком (инвестором) и собственником объекта недвижимости соглашения о цене выкупа объекта для дальнейшего сноса и застройки освобожденной территории. Оформление документов производится на основании статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в судебном порядке, где устанавливается отсутствие при эксплуатации объекта угрозы жизни и здоровью граждан. Таким образом, для осуществления сноса непригодного для проживания жилья необходимо сначала в судебных органах доказать, что объект имеет право на существование.

Для решения указанных проблем подготовлен проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода права собственности на подлежащее сносу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии».

Основными целями данного законопроекта являются:

- снижение издержек застройщиков (инвесторов);
- сокращение подготовительного периода строительства в части проведения регистрационных процедур;

- минимизация затрат из бюджетов разных уровней на переселение граждан, в том числе из ветхого и непригодного для проживания жилья;
- обеспечение доступным жильем граждан России.

Для достижения заявленных целей предлагается упростить процедуру регистрации перехода к застройщику права собственности на объекты недвижимости, расположенные на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии.

Эта задача решается путем дополнения главы 4 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» статьей 30³. При этом исключается возможность приостановки либо отказа в государственной регистрации по причине наличия в документах учета объекта недвижимости сведений о произведенных перепланировке, переустройстве, реконструкции, подлежащих узаконению.

Гарантией применения предлагаемого упрощенного порядка регистрации только в целях дальнейшего сноса объектов служит указание в предлагаемой статье законопроекта необходимости предоставления на регистрацию решения о развитии застроенной территории и договора о развитии застроенной территории.

В целях исключения правовых коллизий при установлении указанного порядка учтены особенности правового регулирования для жилья, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, и жилья, являющегося собственностью граждан.

В отношении жилья, являющегося собственностью граждан, предлагаются изменения в правовой режим самовольной постройки, установленный статьей 222 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации. Изменения предусматривают возможность осуществления регистрации сделки с самовольной постройкой, если она представляет собой перепланированный (переустроенный, реконструированный или перестроенный) ранее существующий и учтенный надлежащим образом объект недвижимости, и передается застройщику под снос в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.

В отношении государственного (муниципального) жилья в часть 4 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации вносится дополнение, освобождающее нанимателя жилого помещения, планируемого под снос, от обязанности приводить его в первоначальное состояние (до переустройства, перепланировки).

Принятие законопроекта будет способствовать созданию условий для развития застроенных территорий и, как следствие, способствовать обеспечению граждан доступным и комфортным жильем.

Приложение
к проекту федерального
закона «О внесении изменений
в отдельные законодательные
акты Российской Федерации
по вопросу проведения
в упрощенном порядке
государственной регистрации
перехода права собственности
на подлежащее сносу недвижимое
имущество, расположенное на
застроенной территории,
в отношении которой принято
решение о развитии»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**проекта федерального закона «О внесении изменений
в отдельные законодательные акты Российской Федерации
по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной
регистрации перехода права собственности на подлежащее сносу
недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории,
в отношении которой принято решение о развитии»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода права собственности на подлежащее сносу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии» не повлечет дополнительных финансовых затрат из федерального бюджета.

Приложение
к проекту федерального
закона «О внесении изменений
в отдельные законодательные
акты Российской Федерации
по вопросу проведения
в упрощенном порядке
государственной регистрации
перехода права собственности
на подлежащее сносу недвижимое
имущество, расположенное на
застроенной территории,
в отношении которой принято
решение о развитии»

ПЕРЕЧЕНЬ

**законов Российской Федерации и законов РСФСР,
федеральных конституционных законов, федеральных законов
и иных нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации,
подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению,
изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации по вопросу проведения в упрощенном порядке
государственной регистрации перехода права собственности на подлежащее
сносу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории,
в отношении которой принято решение о развитии»**

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу проведения в упрощенном порядке государственной регистрации перехода права собственности на подлежащее сносу недвижимое имущество, расположенное на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия актов федерального законодательства.