

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «Федеральная кадастровая  
палата Росреестра»

Филиалы ФГБУ «Федеральная  
кадастровая палата Росреестра» по  
субъектам Российской Федерации

14-ИСХ/06308-ГЕ/12 от 10.08.2012

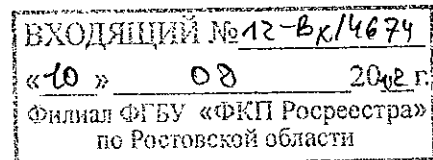
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с вступлением 12.07.2012 в силу Федерального закона от 10.07.2012 № 118-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон) сообщает.

Закон разработан с целью создания условий для строительства жилых помещений, технико-экономические показатели и параметры которых соответствуют условиям отнесения этих жилых помещений к жилью экономического класса. (Условия отнесения жилых помещений к жилью экономического класса установлены Методическими рекомендациями по отнесению жилых помещений к жилью экономического класса, утвержденными приказом Минрегиона России от 28.06.2010 № 303.)

Законом установлено в том числе следующее.

1. Статья 16 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон № 161-ФЗ) дополнена частью 1.1, согласно которой отсутствие в государственном кадастре недвижимости в объеме, необходимом в соответствии с частью 4 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», сведений о земельных участках, ранее учтенных и в соответствии с решением Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства подлежащих передаче для формирования имущества Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее – также Фонд), отсутствие установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации границ таких земельных участков не является препятствием для:

выдачи (направления) кадастровых паспортов таких земельных участков;  
принятия уполномоченным федеральным органом исполнительной власти решений, предусмотренных пунктами 1 – 3 части 1 статьи 16 Закона № 161-ФЗ;



государственной регистрации права собственности Фонда на передаваемые из федеральной собственности земельные участки.

Представляется, что в рассматриваемой ситуации к документам, необходимым для получения кадастрового паспорта соответствующего земельного участка и (или) для государственной регистрации права собственности Фонда на передаваемые из федеральной собственности земельные участки, может быть приложено решение (выписка из него) Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства о целесообразности передачи данных земельного участка, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для формирования имущества Фонда в целях, предусмотренных Законом № 161-ФЗ (оригинал либо заверенная надлежащим образом копия), либо копия решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти о передаче земельных участков в собственность Фонда в качестве имущественного вноса Российской Федерации, содержащего ссылку на соответствующее решение Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства.

2. Согласно части 1.3 статьи 16 Закона № 161-ФЗ (в редакции Закона) до принятия Правительственной комиссией по развитию жилищного строительства решения о целесообразности передачи земельного участка, находящегося в федеральной собственности, для формирования имущества Фонда в целях, предусмотренных Законом № 161-ФЗ, Фонд вправе в том числе:

обеспечивать проведение кадастровых работ в отношении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и *которые предлагается передать для формирования имущества Фонда;*

обеспечивать образование земельных участков из земельных участков, которые находятся в федеральной собственности и *которые предлагается передать для формирования имущества Фонда;*

обращаться с заявлениями о государственном кадастровом учете земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и *которые предлагается передать для формирования имущества Фонда;*

обращаться с заявлениями о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых *могут быть подготовлены* предусмотренные статьей 11 Закона № 161-ФЗ *предложения*, в том числе в целях включения в границы населенных пунктов таких земельных участков для их использования в соответствии с настоящим Федеральным законом. При этом выдача Фонду доверенности на совершение указанных действий не требуется.

В этой связи полагаем, что к заявлению Фонда о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых *могут быть подготовлены*

предусмотренные статьей 11 Закона № 161-ФЗ *предложения*, должны быть приложены документы, подтверждающие, что в отношении данных объектов недвижимости могут быть подготовлены соответствующие предложения.

Согласно статье 11 Закона № 161-ФЗ:

подготовка предложений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для жилищного строительства, для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий осуществляется Фондом на основании *перечней находящихся в федеральной собственности земельных участков, направляемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в Фонд*. Форма перечня земельных участков, направляемого органами государственной власти субъектов Российской Федерации в Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства, и состава документов, прилагаемых к нему, утверждены приказом Минэкономразвития России от 22.12.2008 № 466;

федеральные государственные органы, органы управления государственных академий наук, научных организаций, которым присвоен статус государственных научных центров, и федеральных государственных образовательных учреждений высшего профессионального образования вправе обратиться в Фонд с *ходатайствами о подготовке предложений*, указанных в пунктах 1 и 2 части 7 статьи 11 Закона № 161-ФЗ, для передачи земельных участков кооперативам либо с *ходатайствами об отборе земельных участков*, находящихся в федеральной собственности, для их передачи кооперативам, а в случае отсутствия таких земельных участков – земельных участков Фонда;

в случае если кооператив создается из числа работников государственных общеобразовательных учреждений, находящихся в ведении субъекта Российской Федерации, или муниципальных общеобразовательных учреждений, государственных образовательных учреждений высшего профессионального образования, находящихся в ведении субъекта Российской Федерации, или муниципальных образовательных учреждений высшего профессионального образования, государственных учреждений здравоохранения, находящихся в ведении субъекта Российской Федерации, или муниципальных учреждений здравоохранения, государственных учреждений культуры, находящихся в ведении субъекта Российской Федерации, или муниципальных учреждений культуры, с указанными выше ходатайствами в Фонд обращаются органы государственной власти субъекта Российской Федерации.

Соответственно, на наш взгляд, к заявлению Фонда о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых *могут быть подготовлены* предусмотренные статьей 11 Закона № 161-ФЗ *предложения*, могут быть приложены подготовленные уполномоченными органами (организациями)

перечни и ходатайства, направленные Фонду, либо проект предложения Фонда об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для жилищного строительства, для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территорий (оригинал и заверенная надлежащим образом копия).

Аналогичное мнение относится также к части 5 статьи 16 Закона № 161-ФЗ (в редакции Закона) применительно к представлению документов на государственную регистрацию наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничений (обременений) права на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых могут быть подготовлены предусмотренные статьей 11 Закона № 161-ФЗ предложения.

3. Частью 5 статьи 16 Закона № 161-ФЗ (в редакции Закона) изменены сроки осуществления государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничений (обременений) права на земельные участки, иные объекты недвижимого имущества, в отношении которых *могут быть подготовлены* предусмотренные статьей 11 Закона № 161-ФЗ предложения, государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, *передаваемыми* в собственность Фонда, права хозяйственного ведения или оперативного управления объектами недвижимого имущества, *передаваемыми* в собственность Фонда, внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии с Законом указанные действия осуществляются регистрирующими органами не позднее чем *в течение десяти календарных дней* со дня подачи Фондом соответствующих заявлений и необходимых документов.

Представляется, что в рассматриваемой ситуации к документам, необходимым для государственной регистрации прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, *передаваемыми* в собственность Фонда, права хозяйственного ведения или оперативного управления объектами недвижимого имущества, *передаваемыми* в собственность Фонда, с учетом положений части 1 статьи 16 Закона № 161-ФЗ должно быть приложено решение (надлежащим образом заверенная копия в 2 экземплярах) уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа государственной власти субъекта Российской Федерации о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, которые предоставлены организациям, об изъятии объектов недвижимого имущества, закрепленных за организациями на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, содержащее ссылку на решение Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства о целесообразности передачи данных земельного участка, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для формирования имущества Фонда в целях, предусмотренных Законом № 161-ФЗ

(либо с приложением соответствующего решения Правительственной комиссии по развитию жилищного строительства).

4. Пунктом 1 статьи 2 Закона пункт 3 статьи 7 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) дополнен новым абзацем, в соответствии с которым содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения ограниченного доступа предоставляются генеральному директору Фонда, действующему на основании распоряжения Правительства Российской Федерации, заместителям генерального директора Фонда, руководителям филиалов и представительств Фонда, действующим на основании доверенности, оформленной в соответствии с требованиями Закона о регистрации, если соответствующие сведения необходимы для подготовки предусмотренных статьей 11 Закона № 161-ФЗ предложений об использовании земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, находящихся в федеральной собственности, для жилищного строительства, для размещения объектов, предназначенных для производства строительных материалов, изделий, конструкций для целей жилищного строительства, создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов и иного развития территории.

5. Пунктом 2 статьи 2 Закона пункт 2 статьи 25.1 Закона о регистрации дополнен подпунктом 5, в соответствии с которым на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, застройщиком дополнительно представляются списки граждан, имеющих право на приобретение жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса, которые построены или строятся на земельных участках Фонда, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Законом № 161-ФЗ. Застройщик вправе не представлять указанные списки. В этом случае орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает указанные списки у уполномоченного органа местного самоуправления, который утвердил указанные списки в соответствии с Законом № 161-ФЗ и обязан предоставить запрашиваемые сведения в срок не более чем пять дней с даты получения такого запроса.

Также обращаем внимание, что вопросы, связанные с формированием, изменением указанных списков граждан, регламентированы частями 22 – 25 статьи 16.6 Закона № 161-ФЗ (в редакции Закона).

6. Пунктом 2 статьи 2 Закона пункт 3.1 статьи 25.1 Закона о регистрации дополнен подпунктом 3, в соответствии с которым помимо предусмотренных пунктом 1 статьи 20 Закона о регистрации случаев в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве может быть отказано также в случае заключения лицом, которому земельный участок Фонда передан в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья

экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Законом № 161-ФЗ, договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с лицом, не имеющим права на заключение этого договора, либо с нарушением иных требований, предусмотренных Законом № 161-ФЗ.

7. Пунктом 3 статьи 2 Закона о регистрации дополнен статьей 25.6, устанавливающей особенности государственной регистрации договоров купли-продажи жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса.

8. Статьей 3 Закона внесены изменения в пункт 1 статьи 2, часть 1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», предусматривающие возможность заключения договоров участия в долевом строительстве застройщиками, которым земельный участок принадлежит на праве безвозмездного срочного пользования, в случаях, предусмотренных Законом № 161-ФЗ.

9. Законом также установлены (статья 16.6 Закона № 161-ФЗ) особенности заключения, существенные условия договоров безвозмездного срочного пользования земельным участком Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, аренды земельного участка Фонда для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья.

Особенности заключения, существенные условия договоров купли-продажи жилья экономического класса или участия в долевом строительстве жилья экономического класса, обязательные приложения к ним и иные вопросы, касающиеся заключения данных договоров, регулируются статьей 16.6 Закона № 161-ФЗ (в редакции Закона).

Также обращаем внимание, что согласно Закону № 161-ФЗ (в редакции Закона) информация (документы), имеющая значение для проведения правовой экспертизы договоров купли-продажи жилья экономического класса или участия в долевом строительстве жилья экономического класса, в частности, списки граждан, имеющих право на приобретение жилых помещений, относящихся к жилью экономического класса, которые построены или строятся на земельных участках Фонда, переданных в безвозмездное срочное пользование или аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, изменения в данные списки, размещаются на официальном сайте Фонда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».