

Вносится Правительством
Российской Федерации

Проект

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**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 разрешения на ввод объекта
капитального строительства в эксплуатацию**

Статья 1

Внести в статью 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2006, № 1, ст. 21; № 30, ст. 3442; № 52, ст. 5498; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3616; 2009, № 48, ст. 5711; 2010, № 31, ст. 4195; № 48, ст. 6246; 2011, № 13, ст. 1688; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4591; № 49, ст. 7015; 2012, № 26, ст. 3446; № 31, ст. 4322; 2014, № 30, ст. 4225; № 43, ст. 5799; 2015, № 29, ст. 4342; 2016, № 1, ст. 79; № 26, ст. 3867; № 27, ст. 4294, 4303, 4305, 4306; № 52, ст. 7494; 2018, № 1, ст. 90; № 32, ст. 5133 - 5135; 2019, № 26, ст. 3317; № 52, ст. 7790; 2020, № 29, ст. 4512; № 31, ст. 5023) следующие изменения:

1) в части 3:

а) пункт 12 дополнить словами "(далее - Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости")";

б) дополнить пунктами 14 - 16 следующего содержания:

"14) заявление, содержащее волеизъявление застройщика и (или) иного лица (в случае, указанном в пункте 15 настоящей части) о государственной регистрации права собственности на здание или сооружение в целом либо на расположенные в таких здании или сооружении помещения, машино-места, а также подтверждающее, что при осуществлении строительства ими не привлекались денежные средства третьих лиц, у которых возникают вещные права на созданный объект недвижимости (доли в праве общей собственности на такой объект недвижимости или его части либо расположенные в нем отдельные помещения, машино-места), за исключением случая, указанного в пункте 15 настоящей части;

15) составленный в простой письменной форме документ, подписанный застройщиком и лицом (лицами), принимавшими участие в финансировании строительства (реконструкции) созданных (реконструируемых) здания или сооружения, подтверждающий исполнение сторонами обязательств по договору, заключенному

в соответствии с гражданским законодательством и (или) Федеральным законом от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений", о создании таких здания или сооружения, содержащий сведения, предусматривающие возникновение прав на такие здание или сооружение либо на расположенные в таких здании или сооружении помещения, машино-места;

16) документ об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав.";

2) дополнить частью 3⁶ следующего содержания:

"3⁶. 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.";

3) в части 10¹ слова "от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ" исключить;

4) в части 11 слова "от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ" исключить.

Статья 2

Федеральный закон от 25 февраля 1999 года № 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1999, № 9, ст. 1096; 2000, № 2, ст. 143; 2004, № 35, ст. 3607; 2011, № 30, ст. 4596; 2018, № 53, ст. 8404) дополнить статьей 10² следующего содержания:

"Статья 10². Особенности приобретения прав на здания или сооружения либо на расположенные в таких зданиях или сооружениях помещения, машино-места, созданные в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений"

В случае, если здание или сооружение либо расположенные в таких здании или сооружении помещения, машино-места, созданные в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации относятся к числу объектов, для создания которых требуется разрешение на строительство, по окончании строительства таких здания или сооружения, но до их ввода в эксплуатацию лицами, за счет капитальных вложений которых они были построены, должен быть подписан документ, подтверждающий исполнение данными лицами

обязательств по строительству таких здания или сооружения, который должен содержать сведения, предусматривающие возникновение прав на здание или сооружение либо на расположенные в таких здании или сооружении помещения, машино-места, с момента их ввода в эксплуатацию."

Статья 3

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 18, ст. 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4796, 4829; 2018, № 1, ст. 90; № 15, ст. 2031; № 32, ст. 5133; 2020, № 29, ст. 4512) следующие изменения:

1) в статье 14:

а) пункт 1 части 3 изложить в следующей редакции:

"1) созданием объекта недвижимости, являющегося зданием или сооружением (за исключением многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, 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), на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона, - в отношении указанных здания или сооружения либо расположенных в таких здании или сооружении помещений, машино-мест;"

б) в части 5:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1) в связи с созданием многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, 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 на основании разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию, - в отношении

указанных многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и расположенных в них помещений, машино-мест;";

пункт 5 признать утратившим силу;

2) в статье 15:

а) часть 1 дополнить пунктом 1² следующего содержания:

"1²) органа государственной власти, органа местного самоуправления или Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос", выдавших разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (за исключением многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, 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), - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на здание, сооружение, введенные в эксплуатацию на основании разрешения,

выданного соответствующими органом или организацией, либо на все расположенные в таких здании или сооружении помещения, машино-места;";

б) в части 2:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1) органа государственной власти, органа местного самоуправления или Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос", выдавших разрешение на ввод 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, - при государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости и расположенных в них помещений, машино-мест;";

пункт 4 дополнить словами ", за исключением случая, установленного пунктом 4¹ настоящей части";

дополнить пунктом 4¹ следующего содержания:

"4¹) органа государственной власти, органа местного самоуправления или Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос", выдавших разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (за исключением многоквартирного дома), - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;"

3) в статье 19:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. Орган государственной власти, орган местного самоуправления или Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", уполномоченные на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны направить посредством отправления в электронной форме в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете здания или сооружения и о государственной регистрации права собственности застройщика либо иного лица на такие здание или сооружение либо на все расположенные

в таких здании или сооружении помещения, машино-места (за исключением случая ввода 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) и заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельный участок, на котором расположены созданные здание или сооружение, в случае, если сведения о правах на такой земельный участок не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, а также прилагаемые к таким заявлениям документы, в том числе:

1) разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

2) документы, предусмотренные пунктами 14 - 16 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, в случае, если сведения о правах на такой земельный участок не внесены в Единый государственный реестр недвижимости.";

б) дополнить частями 1⁴ и 1⁵ следующего содержания:

"1⁴. В случае принятия органом государственной власти или органом местного самоуправления решения о выдаче разрешения на ввод многоквартирного дома и (или) 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, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения соответствующий орган обязан направить посредством отправления в электронной форме в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию).

1⁵. В случае реконструкции объекта недвижимости (за исключением многоквартирного дома) орган государственной власти, орган местного самоуправления или Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", принявшие решение о выдаче разрешения на ввод реконструированного объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны направить посредством отправления в электронной форме в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.";

4) в статье 40:

а) часть 1 изложить в следующей редакции:

"1. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на созданные здание или сооружение либо на расположенные в таких здании или сооружении помещения, машино-места в случае, предусмотренном пунктом 1 части 3 статьи 14 настоящего Федерального закона, а также на объект незавершенного строительства, если в Едином государственном реестре недвижимости

не зарегистрировано право на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение или объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией прав застройщика или иного лица, принимавших участие в финансировании строительства здания или сооружения либо расположенных в таких здании или сооружении помещений, машино-мест, объекта незавершенного строительства, на такой земельный участок, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.";

б) часть 10 изложить в следующей редакции:

"10. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, за исключением объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута, за исключением случая,

если право на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом осуществляются на основании документов, указанных в части 1² статьи 19 настоящего Федерального закона. Если право на земельный участок не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, основанием для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом наряду с указанными в части 1² статьи 19 настоящего Федерального закона документами является правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, строительство которых не завершено, осуществляются на основании технического плана, а также правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, если право застройщика на земельный участок не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Ненаправление

уполномоченным органом уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке проверяется посредством направления органом регистрации прав межведомственного запроса в уполномоченный орган.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных здания или

сооружения, а также соответствующего объекта незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута."

Статья 4

Положения настоящего Федерального закона не распространяются на заявления о выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, поданные в орган государственной власти, орган местного самоуправления или Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом", Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос" до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Статья 5

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении девяноста дней после дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации