«Изменения градостроительного законодательства»

[**Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации**](https://www.garant.ru/hotlaw/federal/1512431/)**» у**регулированы вопросы долевого строительства малоэтажных жилищных комплексов.

Закон посвящен возведению индивидуальных жилых домов в границах малоэтажных жилищных комплексов (МЖК) по договорам участия в долевом строительстве. Определено понятие МЖК.

Введены требования к документации застройщика, планирующего создавать МЖК, условия заключения договоров участия в долевом строительстве и получения проектного финансирования. Определен статус имущества комплексов. Для расчетов по договору будет открываться счет эскроу. Денежные средства на него будут вноситься после регистрации договора на срок условного депонирования. Закреплены правила госрегистрации прав на объекты.

Застройщик вправе привлекать денежные средства для строительства домов в границах МЖК только после утверждения проектов планировки и межевания территории, получения одного разрешения на строительство в отношении проекта строительства или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, и госрегистрации права собственности застройщика на расположенный в границах МЖК земельный участок или земельные участки, имеющие смежные границы, либо договора аренды участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Еще одно условие - раскрытие определенной информации.

Помимо прочего определены понятия многоквартирного дома и дома блокированной застройки. В ЗК РФ уточнены порядок образования земельных участков и случаи предоставления государственных и муниципальных участков в аренду без торгов

Федеральный закон вступает в силу с 1 марта 2022 г., за исключением отдельных положений, для которых предусмотрен иной срок.

[**Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 436-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации**](https://www.garant.ru/hotlaw/federal/1512203/)**»** предусмотрено создание публично-правовой компании «Фонд развития территорий» путем реорганизации Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства и Фонда содействия реформированию ЖКХ с одновременным сочетанием их слияния и преобразования Фонда ЖКХ.

Определены особенности создания нового Фонда. Он будет выполнять функции застройщика, технического заказчика и проводить строительный контроль. Также к полномочиям Фонда отнесены защита прав и законных интересов граждан - участников строительства, содействие модернизации ЖКХ и обеспечение сокращения непригодного для проживания жилфонда. Прописаны функции по комплексному развитию территорий, по мониторингу реализации программ по переселению граждан из аварийного жилья, региональных программ капремонта. Урегулированы вопросы организации деятельности Фонда, предоставления отчетности.

Уточнен порядок определения рыночной стоимости 1 кв. м равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке при выплате возмещения участникам долевого строительства. Будет применяться показатель на дату, которая не может быть более чем на 6 месяцев ранее даты принятия решения о возмещении.

Внесены сопутствующие изменения в ряд законов, в т. ч. о банкротстве, об участии в долевом строительстве, о госрегистрации недвижимости, в ЗК РФ, Градостроительный кодекс РФ.

Ф[**едеральным законом от 14 марта 2022 г. № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации**](https://www.garant.ru/hotlaw/federal/1532366/)» определены особенности регулирования градостроительной деятельности, земельных и жилищных отношений на 2022 г.

Договоры аренды государственных и муниципальных земель подлежат пролонгированию. Власти при этом смогут устанавливать льготные размеры платы.

Будут упрощены правила проведения правовой экспертизы в рамках кадастрового учета и регистрации прав.

Пени по коммунальным платежам подлежат рассчету в привязке к ключевой ставке. В связи с ее повышением Правительство РФ сможет определить особые правила расчета.

Срок депонирования средств на счете эскроу не может превышать срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию более чем на 6 месяцев. Предусмотрено, что по заявлению участника долевого строительства этот срок может быть продлен по истечении 6 месяцев, но не более чем на 2 года.

Предусмотрены формирование федеральной адресной инвестиционной программы (ФАИП) в рамках 5-летней комплексной программы капвложений и передача функций и полномочий по ее формированию и ведению от Минэкономразвития Минстрою России.

Поправки вступают в силу со дня опубликования закона - 14.03.2022. Изменения по договорам эскроу имеют обратную силу.

[**Постановлением Правительства РФ от 23 марта 2022 г. № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства**](https://www.garant.ru/hotlaw/federal/1535165/)**»** предусмотрено, что срок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства может быть изменен по соглашению сторон. Это возможно сделать в отдельности от других строительных объектов с долевым участием, входящих в состав того же объекта недвижимости, но не ранее чем после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома и без внесения изменений в проектную декларацию.

При обнаружении существенных недостатков стороны до подписания передаточного акта должны обеспечить составление акта осмотра с участием специалиста. В постановлении определены правила осмотра, требования к специалисту.

Если существенные недостатки подтверждены, то участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта и потребовать устранения недостатков в течение 60 дней или возврата вложенных им в строительство средств. Не являющиеся существенными недостатки (дефекты) подлежат устранению в течение 60 дней с даты подписания акта.

Если недостатки не устранены, участник долевого строительства может обратиться в суд или к застройщику по своему выбору с требованием о соразмерном уменьшении цены договора либо о возмещении расходов на устранение недостатков. Такие требования должны быть удовлетворены застройщиком в течение 10 рабочих дней со дня их предъявления.

[**Федеральным законом от 16 апреля 2022 г. № 100-ФЗ «О внесении изменения в статью 190 Жилищного кодекса Российской Федерации**](https://www.garant.ru/hotlaw/federal/1539128/)**»** уточняется порядок оформления акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Так, согласно Федеральному закону указанный акт должен быть подписан в том числе органом местного самоуправления и лицом, которое уполномочено действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме (в случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме).

Кроме того, в Федеральном законе предусматривается, что порядок и сроки подписания акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также порядок взаимодействия участников подписания такого акта, в том числе с комиссией, осуществляющей приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Закон вступает в силу с 1 марта 2023 г.

Старший помощник прокурора

Матвеево-Курганского района М.В. Ростенко