ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Проект ФЗ о регулировании малоэтажного строительства

30.11.2021 ТПП РФ,
г. Москва

IV Международный Форум
«Малоэтажная Россия – 2021»

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Условия привлечения средств дольщиков в ИЖС

1) наличие утвержденной ДПТ (в составе ППТ и ПМТ)

2) строительство осуществляется в границах малоэтажного жилого комплекса, определенных ДПТ

3) наличие комплексного уведомления о планируемом строительстве

4) гос.регистрация застройщиком права собственности на ЗУ, либо договора аренды ЗУ, находящегося в гос/мун собственности

5) раскрытие информации о застройщике и проекте в ЕИСЖС

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Общее имущество в строящемся в МЖК – раскрытие информации в ЕИСЖС

- **состав общего имущества, перечень объектов с указанием:**
  1) видов их разрешенного использования
  2) площади
  3) перечня технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания таких объектов
- **планируемые элементы благоустройства территории**
- **срок завершения строительства общего имущества (предусмотренного ДПТ)**
- **планируемые размеры затрат на строительство общего имущества за счет денежных средств УДС**

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Общее имущество в строящемся в МЖК – проектная декларация

- **состав общего имущества, перечень объектов с указанием:**
  1) видов их разрешенного использования
  2) площади
  3) перечня технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания таких объектов
- **срок завершения строительства общего имущества (предусмотренного ДПТ)**
- **о составе имущества, которое безвозмездно передается застройщиком в гос.муниципальную собственность**
- **о способах инженерно-технического обеспечения**

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Общее имущество в строящемся в МЖК – ДДУ

В отношении общего имущества ДДУ определяет

1) состав имущества общего пользования

2) размер затрат застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых УДС, на строительство имущества общего пользования

3) сведения о том, в чью собственность подлежит передаче имущество общего пользования

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Особенности проектной декларации ИЖС

ПД составляется в отношении каждого этапа проекта строительства (если проект строительства реализуется поэтапно)

Не допускается внесение изменений в ПД после заключения договора с первым УДС, за исключением изменения сведений о:

- сроках строительства,
- предполагаемом сроке передачи ИЖС УДС
- сроке завершения строительства общего имущества

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Особенности ДДУ в отношении ИЖС

Сведения о проекте ИЖД:

- о количестве этажей, в том числе подземных этажей (при их наличии),
- общей площади,
- о материале наружных стен и межэтажных перекрытий,
- классе энергоэффективности,
- сейсмостойкости,
- о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас

Гарантийный срок на ИЖД не может составлять менее 5 лет

Передача застройщиками ИЖС

Передача застройщиком ИЖС УДС происходит <u>при совокупности</u> следующих условий:

- одновременно с передачей ЗУ, на котором расположен дом
- после постановки ИЖС и ЗУ на кадастровый учет
- после завершения строительства имущества общего пользования
- после завершения строительства всех ИЖС МЖК, предусмотренных проектом строительства (этапа строительства) и ПД

Цена ДДУ

- включает размер денежных средств, подлежащих уплате для строительства ИЖС и имущества общего пользования
- в отношении ИЖС и ЗУ указываются отдельно, если ЗУ находится в собственности застройщика

Отклонения от проекта по площади

ДДУ должен содержать порядок расчетов в случае превышения допустимого изменения общей площади ИЖС и (или) площади ЗУ, на котором строится ИЖС, которое может быть установлено в ДДУ в размере не более 5% процентов от указанной площади

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Общее имущество в малоэтажном жилом комплексе (имущество общего пользования)

Это объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания расположенных в границах МЖК объектов ИЖС, в том числе:

- котельные,
- водонапорные башни,
- тепловые пункты,
- проезды,
- велосипедные дорожки,
- пешеходные переходы,
- тротуары,
- элементы благоустройства,
- детские и спортивные площадки,
- места отдыха,
- парковочные площадки,
- площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

Общее имущество в малоэтажном жилом комплексе (имущество общего пользования)

Признаки:

где: расположенные в малоэтажном ЖК

что: имущество и земельные участки общего назначения, в том числе объекты капитального строительства
целевое использование: исключительно для удовлетворения потребностей

Общее имущество может принадлежать *собственникам индивидуальных жилых домов на праве аренды*

Общее имущество в малоэтажном ЖК (имущество общего пользования)

Права собственности на имущество общего пользования малоэтажного ЖК:

- право общей долевой собственности участников долевого строительства
- государственная или муниципальная собственность

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Право общей долевой собственности участников долевого строительства

<u>у кого возникает:</u> у собственников индивидуальных жилых домов, расположенных на земельных участках в границах малоэтажного ЖК

<u>как рассчитывается размер доли:</u> равна отношению:

а) площади принадлежащего собственнику дома земельного участка (земельных участков)
б) к площади земельных участков общего назначения, расположенного в границах малоэтажного ЖК.

Доля **следует судьбе права собственности** на индивидуальный жилой дом. При переходе права собственности на ИЖС к другому лицу к такому лицу одновременно переходит доля в праве общей собственности на имущество общего пользования предшествующего собственника

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Гос/мун собственность на имущество общего пользования

Имущество общего пользования подлежит безвозмездной передаче в гос/мун. собственность, если обязательство по передаче такого имущества в гос/мун собственность предусмотрены:

- соглашением с органом гос/мун. власти
- договором о КРТ

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Предоставление ЗУ гос/мун собственности для размещения общего имущества

ЗУ в гос/мун собственности могут быть предоставлены **без торгов** гражданам – правообладателям ЗУ в границах малоэтажного жилого комплекса. Путем заключения **договора аренды с множественностью лиц** на стороне арендатора

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Уведомление о планируемом малоэтажном строительстве

когда надо направить: до начала строительства
кому направить: в орган, уполномоченный на выдачу РСН
как направить: посредством ЕИСЖС

Содержание уведомления:

- идентификационные данные о застройщике (наименование, адрес, ИНН, e-mail и т.д.);
- идентификационные данные о ЗУ (кадастровый номер, адрес и т.д.);
- сведения о праве застройщика на ЗУ и иных правах;
- вид разрешенного использования ЗУ;
- планируемые параметры объектов ИЖС, об отступах от границ ЗУ;
- этапы строительства в соответствии с ДПТ и ПД;

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Результат рассмотрения уведомления о планируемом малоэтажном строительстве

положительный результат - комплексное уведомление о планируемом строительстве

отрицательный результат — комплексное уведомление о несоответствии планируемого малоэтажного строительства

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Уведомление об изменении параметров планируемого малоэтажного строительства

кому направить: в орган, уполномоченный на выдачу РСН
как направить: посредством ЕИСЖС
содержание уведомления: изменяемые параметры.

Результат рассмотрения – внесение изменений в комплексное уведомление о планируемом малоэтажном строительстве.

Основания для отказа — застройщиком заключены ДДУ в рамках этапа строительства, в отношении которого вносятся изменения.

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Уведомление об окончании малоэтажного строительства

когда надо направить: не позднее трех месяцев со дня окончания строительства
кому направить: в орган, уполномоченный на выдачу РСН
как направить: посредством ЕИСЖС
содержание уведомления: изменяемые параметры

Требования для направления уведомления:

- строительство ИЖС выполнено в границах малоэтажного ЖК
- финансирование в соответствии с 214-ФЗ
- завершение всего проекта или этапа

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Уведомление об окончании малоэтажного строительства

Особенности

1) должно содержать сведения о параметрах построенных объектов ИЖС
2) должны прилагаться документы, подтверждающие завершение строительства (создания) имущества общего пользования в малоэтажном ЖК:

- *перечень объектов общего пользования с указанием:*
  1) вида их разрешенного использования;
  2) площади;
- *перечень технологического и инженерного оборудования, предназначенного для обслуживания объектов общего пользования;*
- *сведения о способах инженерно-технического обеспечения.*

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Результат рассмотрения уведомления об окончании малоэтажного строительства

положительный результат — комплексное уведомление о соответствии построенных объектов

отрицательный результат — комплексное уведомление о несоответствии построенных объектов

Результаты предшествует проверка завершения строительства (создания) имущества общего пользования в малоэтажном ЖК, указанных в уведомлении

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Особенности госрегистрации права собственности

Заявление (о государственном кадастровом учете или о государственной регистрации прав на объект ИЖС и ЗУ) в орган регистрации прав направляет застройщик или УДС

Прилагаемые документы:

- комплексное уведомление о соответствии построенных объектов малоэтажного строительства
- уведомление об окончании малоэтажного строительства
- технические планы ИЖД и ОКС, относящихся к имуществу общего пользования
- акты приема-передачи жилых домов и ЗУ
- соглашения и договоры, заключенные с застройщиком и (или) с органами государственной власти, органами местного самоуправления

ЕРЗ Единый ресурс застройщиков

Спасибо за внимание

30.11.2021 ТПП РФ,
г. Москва

IV Международный Форум
«Малоэтажная Россия – 2021»