



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

**Об Обращении депутатов Законодательного Собрания
Краснодарского края к Заместителю Председателя Правительства
Российской Федерации М.Ш. Хуснуллину о необходимости
совершенствования федерального законодательства в сфере раздела
зданий и сооружений на отдельные помещения**

Законодательное Собрание Краснодарского края **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Принять Обращение депутатов Законодательного Собрания Краснодарского края к Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллину о необходимости совершенствования федерального законодательства в сфере раздела зданий и сооружений на отдельные помещения (прилагается).
2. Направить настоящее постановление Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллину.
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на постоянный комитет Законодательного Собрания Краснодарского края по вопросам имущественных и земельных отношений и постоянный комитет Законодательного Собрания Краснодарского края по вопросам строительства и жилищно-коммунального хозяйства.

Председатель Законодательного
Собрания Краснодарского края



Ю.А. Бурлачко

г. Краснодар
18 февраля 2021 года
№ 2124-П

Приложение
к постановлению Законодательного
Собрания Краснодарского края
от 18.02.2021 № 2124-П

ОБРАЩЕНИЕ

**депутатов Законодательного Собрания Краснодарского края
к Заместителю Председателя Правительства Российской Федерации
М.Ш. Хуснуллину о необходимости совершенствования
федерального законодательства в сфере раздела зданий
и сооружений на отдельные помещения**

Уважаемый Марат Шакирзянович!

В настоящее время Правительством Российской Федерации активно проводится работа, направленная на определение правового статуса апартаментов и установление возможности регистрации в них по месту жительства. В связи с этим Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Министерству экономического развития Российской Федерации, Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, заинтересованным федеральным органам исполнительной власти в рамках выполнения плана мероприятий ("дорожной карты") реализации механизма управления системными изменениями нормативно-правового регулирования предпринимательской деятельности "Трансформация делового климата" "Градостроительная деятельность" дано поручение по законодательному закреплению определения правового статуса апартаментов, в том числе ранее построенных.

Депутаты Законодательного Собрания Краснодарского края, отмечая необходимость и значимость проводимой Правительством Российской Федерации работы в указанном направлении, выражают серьезную озабоченность в связи со сложившейся в отдельных городах Юга России, в том числе в городах-курортах Краснодарского края, практикой реализации гражданам в качестве квартир апартаментов, образуемых в зданиях санаторно-курортного назначения (пансионатах, санаториях, гостиницах), а также в других изначально нежилых зданиях (офисных зданиях, торговых центрах), что стало возможным вследствие

отсутствия в законодательстве классификации объектов капитального строительства по их функциональному назначению, а также проработанного механизма раздела зданий, сооружений на отдельные помещения.

Образование апартamentов, юридически являющихся нежилыми помещениями, и их дальнейшее использование в качестве жилых позволяет недобросовестным застройщикам не возводить соответствующие объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры к такому "жилью".

Указанная проблема возникла из-за несогласованности норм Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК РФ) и Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее — Федеральный закон № 218-ФЗ), а также отсутствия общего понятийного аппарата.

В этой связи полагаем необходимым выработать эффективный правовой механизм по пресечению раздела зданий и строений на формально нежилые помещения с целью их реализации гражданам в качестве квартир.

Анализ законодательства показал, что нормы Федерального закона № 218-ФЗ, устанавливающие порядок раздела зданий и сооружений, являются универсальными для раздела всех объектов недвижимости, в том числе земельных участков, помещений и предприятий, а значит, не учитывают особенностей каждого из перечисленных объектов.

Собственнику нежилого здания или сооружения (в отличие от собственника индивидуального или садового дома) предоставляется право без каких-либо ограничений произвести раздел объекта на отдельные помещения, в том числе без необходимости получения разрешительной документации и проведения реконструкции объекта в порядке, установленном ГрК РФ.

Федеральный закон № 218-ФЗ (часть 7 статьи 41) содержит прямой запрет раздела объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов на отдельные помещения, раздел же нежилых зданий законом не запрещен, несмотря на то, что такой раздел зачастую приводит к изменению функ-

ционального назначения объектов, в результате которого нарушаются требования ГрК РФ, предъявляемые к соответствующим объектам.

Например, раздел здания санатория на отдельные нежилые помещения на месте номерного фонда предоставляет собственнику возможность зарегистрировать переход права собственности на такие нежилые помещения без перехода права на все здание, что означает возможность продажи их гражданам под видом жилья. Такая процедура позволяет недобросовестному застройщику, не получая разрешения на реконструкцию здания, фактически использовать его в качестве многоквартирного дома, а значит и освобождает от обязанности обеспечения объекта социальной инфраструктурой.

Отсутствуют в настоящее время и какие-либо юридически значимые последствия эксплуатации объекта не по функциональному назначению, которое установлено проектной документацией. Так, градостроительное законодательство, в отличие от земельного законодательства (часть 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации), не содержит понятия "вид разрешенного использования объекта капитального строительства", а также классификатора таких видов. Статьей 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена ответственность только за использование земельных участков не по целевому назначению.

Федеральный закон № 218-ФЗ не предусматривает внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о виде разрешенного использования объектов капитального строительства, ограничиваясь только указанием назначения объекта и его наименования (при наличии). При этом фактически в основу положено деление по единственному критерию — жилое/нежилое, чего явно недостаточно для пресечения нецелевого использования.

Учитывая изложенное, а также с целью совершенствования порядка раздела нежилых объектов на отдельные помещения просим Вас рассмотреть возможность внесения следующих изменений в федеральное законодательство.

Предлагаем закрепить в ГрК РФ термин "раздел здания, сооружения", определив его как государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию права собственности на помещение, помещения (в том числе

жилые), машино-место или машино-места в здании, сооружении, осуществляемые в процессе эксплуатации здания, сооружения, в том числе в результате перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями, изменения границ смежных машино-мест, с целью легального определения раздела здания, сооружения, в настоящий момент осуществляемого исключительно в соответствии с нормами Федерального закона № 218-ФЗ, по своей сути не предназначенного для регулирования правоотношений в сфере эксплуатации объектов капитального строительства.

Считаем необходимым дополнить термин "реконструкция объектов капитального строительства", содержащийся в пункте 14 статьи 1 ГрК РФ, включив в него также раздел здания, сооружения в случае, если такой раздел связан с необходимостью изменения архитектурных, функционально-технологических, конструктивных, инженерно-технических решений здания, сооружения и приводит к изменению разрешенного использования (назначения) здания, сооружения. С учетом предложенной нормы всякий раздел здания или сооружения, в результате которого объект перестает соответствовать проектной документации, будет приравниваться к реконструкции, для проведения которой в соответствии с частью 2 статьи 51 ГрК РФ требуется получение разрешения на реконструкцию и, соответственно, необходимы подготовка проектной документации, проведение экспертизы проектной документации и другое.

Кроме того, предлагаем разработать и закрепить в ГрК РФ разрешительный механизм раздела нежилых зданий, сооружений в процессе их эксплуатации, определив орган (органы), уполномоченный(ые) на принятие решений о допустимости подобного раздела.

Необходимо также определить в части 8 статьи 41 Федерального закона № 218-ФЗ в качестве основания для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости при разделе нежилого здания, сооружения документ, выданный уполномоченным органом, о допустимости раздела здания, сооружения без осуществления реконструкции.

Полагаем, что в случае принятия предлагаемых изменений раздел нежилых объектов на отдельные помещения без соблюдения формализованных градостроительных процедур станет невозможен, а в случае такого раздела застройщик будет обязан осуществить его реконструкцию в порядке, предусмотренном ГрК РФ, а значит, соблюсти требования технических регламентов безопасности и нормативов градостроительного проектирования.

Предлагаемые изменения ввиду своего локального характера не позволят устранить все пробелы законодательства в части регулирования раздела зданий и сооружений на отдельные помещения, однако могут стать временной, но действенной мерой решения сложившейся в отдельных регионах страны, в том числе в Краснодарском крае, проблемы реализации гражданам под видом жилья апартаментов.