

Строительство индивидуальных жилых домов по договору долевого участия

Перемены в законодательстве комментирует заместитель руководителя Управления Росреестра по Ивановской области Наталья Николаевна Черногорова.

Положения Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов распространены на комплексную малоэтажную застройку, строительство которой осуществляет застройщик с использованием средств граждан.

Под малоэтажным жилым комплексом понимается совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Законом определены условия договора участия в долевом строительстве, состав общего имущества и особенности его строительства, порядок передачи застройщиком объекта долевого строительства.

Установлены особенности регистрации права на земельный участок и расположенный на нем объект индивидуального жилищного строительства, а также на имущество общего пользования.

Так, например, договор участия в долевом строительстве в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса должен содержать определение подлежащих передаче земельного участка и индивидуального жилого дома, а именно:

а) площадь земельного участка, условный номер земельного участка, подлежащего образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, адрес земельного участка (при наличии), кадастровый номер земельного участка (в случае, если на день заключения указанного договора земельный участок образован в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и сведения о нем внесены в Единый государственный реестр недвижимости - ЕГРН);

б) вид права, на котором земельный участок подлежит передаче участнику долевого строительства;

в) обязательство осуществить строительство (создание) объектов, которые будут входить в состав общего имущества, в соответствии с утвержденными проектом планировки территории, проектом межевания территории и проектной декларацией (далее также - общее имущество);

с) перечень объектов, которые будут входить в состав общего имущества.

Важно учитывать разницу между многоквартирными жилыми домами и домами блокированной застройки, достаточно четко определенную законодателем.

Так, под многоквартирным домом понимается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя общее имущество. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.

Любой блок, соответствующий таким признакам со дня вступления в силу настоящего Федерального закона, т.е. с 1 марта 2022 года, признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.

Замена ранее выданных документов или внесение в них изменений не требуются и осуществляются по желанию правообладателей.

Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположены такие объекты, указания на соответствующий вид объекта недвижимости и вид его разрешенного использования, а также утвержденных параметров разрешенного строительства таких объектов не является препятствием для внесения в ЕГРН указанных сведений.

В случае, если созданный до дня вступления в силу настоящего ФЗ жилой дом блокированной застройки расположен на земельном участке, находящемся в общей долевой собственности собственников блоков в таком доме, то данные лица могут обратиться с заявлением о разделе данного земельного участка с образованием земельных участков под каждым домом блокированной застройки.

Отсутствие в градостроительном регламенте, утвержденном применительно к территориальной зоне, в границах которой расположен данный земельный участок, указания на соответствующий вид разрешенного использования, а также утвержденных предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков не является препятствием для раздела земельного участка.

Управление Росреестра по Ивановской области