

## **Новое в законодательстве в сфере государственного земельного надзора.**

В настоящее время проведение проверок соблюдения требований земельного законодательства в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей осуществляется с применением риск-ориентированного подхода.

Так, Правительство РФ постановлением от 07.08.2017 № 943 внесло изменения в Положение о государственном земельном надзоре. Суть изменений – введение риск-ориентированного подхода при проведении государственного земельного надзора. Теперь все земельные участки относятся к одной из категорий в зависимости от степени оценки риска совершения противоправных действий при их использовании, а именно: среднего риска, умеренного риска и низкого риска.

К категории среднего риска относятся земельные участки:

- предназначенные для захоронения и размещения твёрдых бытовых отходов, размещения кладбищ, и примыкающие к ним земельные участки;
- предназначенные для гаражного и жилищного строительства.

К категории умеренного риска относятся земельные участки:

- граничащие с землями, относящимися к категории земель лесного фонда, земель особо охраняемых территорий и объектов, а также земель запаса;
- относящиеся к категории земель населённых пунктов и граничащие с землями сельскохозяйственного назначения;
- относящиеся к категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, земель обороны, и земель иного спецназначения и граничащие с землями сельскохозяйственного назначения;
- относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения и граничащие с землями населённых пунктов.

К категории низкого риска относятся все иные земельные участки, не отнесенные к категориям среднего или умеренного риска.

При этом следует отметить, что проведение плановых проверок земельных участков относящихся к категориям среднего и умеренного риска, не могут проводиться чаще чем 1 раз в 3 и 5 лет соответственно.

Срок проведения плановых проверок использования юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями земельных участков, отнесенных к категории умеренного риска, не должен превышать 17 рабочих дней.

В отношении земельных участков категории низкого риска, плановые проверки проводиться не будут.

По запросу юридического лица или индивидуального предпринимателя Росреестр и его территориальные органы в срок, не превышающий 15 дней со дня поступления запроса, направляет юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю информацию о присвоенных используемых ими земельным участкам категориях риска, а также сведения, использованные при отнесении используемых ими земельных участков к определенным категориям риска.

межмуниципальный отдел  
по городу Волжскому и Ленинскому району

## Особенности регистрации договора участия в долевом строительстве.

Особенности государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве установлены статьей 25.1 Закона о регистрации прав. Государственная регистрация договора, заключенного с первым участником долевого строительства, осуществляется по заявлению сторон договора - застройщика и участника долевого строительства.

Для государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве застройщиком должны быть предоставлены следующие документы:

- разрешение на строительство;
- проектная декларация;
- план создаваемого объекта недвижимости (дома) с указанием его местоположения и количества, находящихся в составе создаваемого объекта недвижимости жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;
- договор участия в долевом строительстве;
- документ с описанием объекта долевого строительства (помещения) с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

Следует заметить, что пункт 2 статьи 25.1 содержит требование о предоставлении заявления сторон договора (застройщика и участника долевого строительства) для регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства.

Относительно того, кто может обратиться с заявлением о регистрации последующих договоров на участие в строительстве (стороны договора вместе или одна из сторон договора) указанная норма не содержит никаких указаний.

Для регистрации второго и последующих договоров, заключенных с участниками долевого строительства, представляются:

- 1) заявление сторон договора — застройщика и участника долевого строительства;
- 2) договор участия в долевом строительстве в трех подлинных экземплярах (экземпляр застройщика, экземпляр участника долевого строительства и экземпляр для хранения в органе по государственной регистрации);
- 3) описание объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства
- 4) документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших договор (при необходимости).

Документы, содержащие описание создаваемого объекта. В соответствии со статьей 25.1 Закона о регистрации прав для регистрации договоров участия в долевом строительстве требуется представление двух документов с описанием создаваемого объекта:

- 1) План создаваемого объекта недвижимости, который:
  - содержит информацию о местоположении строящегося объекта, о количестве, о находящихся в составе создаваемого объекта недвижимости жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;
  - графически отображает информацию о находящихся в составе создаваемого объекта недвижимости жилых и нежилых помещений и их планируемой площади;
  - изготавливается застройщиком в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство;
  - соответствует сведениям, содержащимся в опубликованной проектной декларации (подпункты 4 и 5 пункта 1 статьи 21 Закона об участии в долевом строительстве);
  - представляется застройщиком только один раз при регистрации договора на участие в строительстве, заключенного с первым участником;
  - удостоверяется подписью уполномоченного должностного лица застройщика и скрепляется печатью застройщика, при необходимости сшивается.

2) Описание объекта долевого строительства:

- представляется при регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, как первого, так и всех последующих;
- осуществляется застройщиком в соответствии с проектной документацией;
- содержит информацию о технических характеристиках объекта долевого строительства и его планируемой площади, а также о планируемой площади всех жилых и (или) нежилых помещений, входящих в состав объекта долевого строительства;
- к описанию должен быть приложен план создаваемого объекта недвижимости, на котором указано местоположение объекта долевого строительства (жилых и (или) нежилых помещений).
- удостоверяется застройщиком или совместно застройщиком и участником долевого строительства.

межмуниципальный отдел  
по городу Волжскому и Ленинскому району