

LEGAL ALERT¹**23 августа 2022 года****Политика ликвидации «долгостроев»**

В 2022 году государство всерьез озаботилось завершением строительства недостроенных объектов недвижимости. В настоящее время по всей стране насчитывается несколько десятков тысяч таких объектов, находящихся в публичной собственности². Большинство из них должны были стать социально значимыми объектами (школами, больницами, детскими садами, объектами ЖКХ и т.д.).

В 2021 г. была принята нормативная база, позволяющая вести федеральный и региональный реестры таких объектов. Ключевая задача государства: провести их полную инвентаризацию, предусмотреть дальнейшее финансирование для завершения их строительства, решить проблему недостающей документации.

Реестр «долгостроев» является самостоятельным и не связан с реестром проблемных объектов в долевого строительстве, который был сформирован значительно раньше.

Постановлением Правительства РФ от 18.07.2022 г. № 1295 Министерству строительства и ЖКХ РФ было поручено создать реестр федеральных объектов незавершенного строительства, в который должны быть включены «долгострои», находящиеся в государственной или муниципальной собственности, а также в собственности юридических лиц, строительство, реконструкция которых осуществлялись полностью или частично за счет средств федерального бюджета.

При этом исключение объекта из реестра возможно только в трех случаях: завершение строительства и ввод его в эксплуатацию, его снос либо приватизация.

В настоящее время Росреестром подготовлен законопроект, предполагающий внесение изменений в Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который призван упростить процедуры регистрации в ЕГРН недостроенной недвижимости, включенной в реестр недостроенов, а именно:

- для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на такие объекты подготовка технического плана не требуется. Данные действия производятся на основании соответствующей декларации, заполненной в электронной форме.

¹ Данный материал подготовлен исключительно в информационных и/или образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. Коллегия адвокатов «Регионсервис», ее руководство, адвокаты и сотрудники не могут гарантировать применимость такой информации для Ваших целей и не несут ответственности за Ваши решения и связанные с ними возможные прямые или косвенные потери и/или ущерб, возникшие в результате использования содержащейся в данных материалах информации или какой-либо ее части.

² [Доклад](#) «О стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года» (июнь 2022 г.).

- государственный кадастровый учет и регистрация в ЕГРН права на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, не требуется.
- Росреестр освобождается от ответственности по убыткам, причиненным в связи с внесением по его вине в ЕГРН незаконных или недостоверных сведений о недострое в случае принятия решения о сносе самовольной постройки.

В настоящее время [законопроект](#) размещен на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов (<https://regulation.gov.ru/>) и проходит стадию общественных обсуждений. Свои предложения в законопроект можно направить в срок до 02.09.2022 г.

Предполагается, что следующим этапом деятельности государства станет инвентаризация и решение дальнейшей судьбы объектов незавершенного строительства, находящихся в частной собственности, которые также негативным образом влияют на развитие и сохранение комфортных условий жизнедеятельности граждан, архитектурный облик городов.

Планируя аналогичную политику в отношении объектов, находящихся в частной собственности, следует более тщательно прорабатывать вопрос регламентирования действий частных субъектов, связанных с дальнейшей реализацией их прав, прежде всего права собственности, чтобы не допустить ущемления правообладателей недостроенных объектов, а также соблюсти интересы населения в целом.