



Пресс-релиз
25.11.2020

В РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПРАВА ДОЛЬЩИКОВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖНО ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПО ЗАЯВЛЕНИЯМ ЗАСТРОЙЩИКОВ

Росреестром на основании заявлений, поданных застройщиками, по всей стране с июля по октябрь 2020 года зарегистрировано право собственности участников долевого строительства в отношении 563 объектов недвижимости.

Нормой, позволяющей застройщикам обращаться в Росреестр за оформлением права собственности от имени участника долевого строительства, наиболее активно пользуются в Краснодарском крае и в Москве, где за указанный период со стороны застройщиков подано 224 и 190 заявлений соответственно. В Ростовской области за отчетный период было подано 19 таких заявлений.

Новый механизм взаимодействия ведомства с застройщиками стал возможен после вступления в силу 13 июля 2020 года федерального закона № 202-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс и федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Теперь застройщики после передачи объекта участнику долевого строительства и постановки такого объекта на кадастровый учёт могут подать документы от его имени на регистрацию без доверенности. При этом государственная пошлина уплачивается участником долевого строительства.

Государственная пошлина за государственную регистрацию прав физическими лицами уплачивается в размере 2 000 рублей, организациями – 22 000 рублей.

Изменения, внесенные федеральным законом № 202-ФЗ, были инициированы и сформулированы Росреестром в целях снижения административных барьеров для строительного комплекса.

Федеральным законом также была обеспечена реализация пунктов, включенных в «Общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения в экономике от 02.10.2020». В частности, теперь для застройщиков предусмотрена возможность государственного кадастрового учета и регистрации прав на созданные объекты недвижимости при разнице (в пределах 5%) в фактической площади построенного объекта с проектной документацией и разрешением на строительство. Также в законе четко установлены пределы правовой экспертизы документов, поданных застройщиками на государственный кадастровый учет и (или) регистрацию прав на объекты капитального строительства. Допускается возможность снятия с кадастрового учета объектов, которые прекратили свое существование и по которым в ЕГРН отсутствуют сведения о правообладателе.

С начала действия федерального закона профессиональные участники рынка отмечают положительные последствия нововведений.

Новый механизм позволяет застройщику обеспечить регистрацию права дольщика на квартиру, чтобы после её передачи юридически определить собственника этой квартиры и

соответственно лица, которое несёт бремя содержания. Помимо этого, объект вовлекается в налоговый оборот.

Чаще всего данная норма используется, если дольщик после осмотра объекта перестал выходить на контакт, не подписав акт. Либо дольщик вообще не откликается на приглашение на осмотр построенной квартиры. В таких ситуациях новая норма защищает застройщика от появления «повисших квартир». Застройщик составляет односторонний акт и инициирует регистрацию права собственности на уклонившегося от приемки квартиры участника долевого строительства. Для доказательства уклонения застройщик представляет уведомления о доставке или недоставке письма в адрес дольщика.

Также норма в значительной степени снижает административные барьеры в строительстве. Дольщикам больше не нужно оформлять нотариальную доверенность, чтобы застройщик от его имени мог подать документы в Росреестр. Кроме того, новый механизм позволил вдвое сократить число участников процедуры регистрации прав на недвижимость в новостройках. Если раньше в этом процессе были задействованы застройщики, дольщики, многофункциональные центры и Росреестр, то теперь покупателю необязательно обращаться в центры госуслуг - за него всё может сделать застройщик, который ранее уже обращался в регистрирующий орган по вопросу кадастрового учета объекта. Покупатель, в свою очередь, после внесения соответствующих сведений в государственный реестр, вместе с ключами получит и выписку из ЕГРН как доказательство права собственности.