



ПРЕСС-РЕЛИЗ

первое июня 2017

Как оформить «долевку» по новым правилам законодательства

Вступившие в силу 1 января 2017 года федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и изменения в федеральный закон «О долевом участии в строительстве» внесли много нового в развитие рынка недвижимости в сфере долевого участия в строительстве. Участникам долевого строительства стало легче зарегистрировать договор и уступку права требования, а вот к застройщикам федеральное законодательство предъявляет все больше требований. Об этом в ходе «прямой линии» рассказал начальник отдела регистрации договоров участия в долевом строительстве Управления Росреестра по Самарской области Сергей Лазарев.

Одной из хороших новостей для граждан, желающих зарегистрировать приобретенную в порядке уступки права требования «долевку» (когда дом уже построен, а жилье приобреталось у другого «дольщика» в еще недостроенном доме), стало то, что закон освободил их от обязанности представлять в комплекте документов договор, заключенный с первым участником долевого строительства. Поиск такого договора нередко превращался для заявителей в серьезную проблему. Теперь же указанный договор представить можно, но не обязательно: достаточно подать на регистрацию договор уступки права требования. Необходимо также знать, что с 2017 года в акте приема-передачи в обязательном порядке застройщик должен представить инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства. Без инструкции государственная регистрация будет приостановлена.

Причиной для приостановки регистрации на этапе возведения дома - когда регистрируется непосредственно договор уступки – может стать отсутствие справки о полной или частичной оплате цены договора. Обязанность по представлению указанной справки появилась в этом году. «Справка должна выдаваться участнику долевого строительства застройщиком с указанием размера

и даты произведенного платежа или банком, через который этот платеж проходил», - рассказал Сергей Лазарев.

Еще одно безусловное основание для приостановки – это отсутствие детальных сведений об объекте недвижимости в договоре долевого участия. Если раньше достаточно было обозначить общую площадь, этаж и номер квартиры, сейчас в договоре должен быть указан номер каждого помещения с указанием его функционального назначения (кухня, санузел, комната, коридор), и площадь каждого из них. Кроме того, в договоре должно содержаться описание самого здания: сколько в нем этажей, какая его общая площадь, из какого материала выполнены стены, какой класс энергоэффективности и многое другое.

Стоит отметить, что обо всех вышеуказанных новеллах Управление Росреестра по Самарской области заблаговременно оповестило застройщиков, а в последующем специалисты ведомства оказывали им консультационную помощь по всем вопросам, возникающим в связи с реализацией федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и изменений в федеральный закон «О долевом участии в строительстве». Это позволило сохранить стабильность на рынке долевого участия в строительстве в первые месяцы наступившего года.

А вот отсутствие в комплекте документов согласия супруга с начала этого года не является основанием для приостановки или отказа в регистрации договора участия в долевом строительстве. Сегодня договор регистрируют и без этого документа. Вместе с тем стоит знать, что в Семейном кодексе норма о необходимости согласия супруга при совершении указанных сделок сохранилась. Кроме того, информация о том, что согласие супруга не представлялось, будет отражена в реестре прав. «Данная отметка будет содержаться и в выписке из Единого государственного реестра прав, - говорит Сергей Лазарев. – Это необходимо для того, чтобы потенциальные покупатели могли оценить риски приобретения недвижимости: ведь если супруг официально не выразил согласия, он может оспорить договор в суде. Впрочем, если супруг не против продажи квартиры, при подаче документов на регистрацию уступки права требования может быть представлено его согласие на продажу. В этом случае неприятной встречи в суде покупатели смогут избежать».

В ходе прямой линии звучали вопросы о возможности подачи документов в электронном виде. «Эта услуга уже получила положительную оценку участников долевого строительства и застройщиков, - рассказал С.А. Лазарев. – Если в прошлом году договоры участия в долевом строительстве в электронном виде подавали на регистрацию единицы, то в настоящее время их количество исчисляется десятками за неделю. Таким образом, можно констатировать, что эту процедуру отдельные компании-застройщики уже освоили и активно практикуют. Их специалисты помогают участникам долевого строительства подготовить и сдать

документы в электронном виде. Это удобно, потому что позволяет заявителю сэкономить время и деньги. Для физических лиц Налоговым кодексом предусмотрена льгота: заявитель платить 70% от установленной государственной пошлины. О регистрации договора такие заявители узнают через портал Госуслуг, у себя дома или в офисе. Регистрация осуществляется в сроки, установленные законом – за 9 рабочих дней».

Традиционно в разговоре о долевом участии значимой темой была безопасность вложения средств в долевое строительство. До первого января этого года потенциальным дольщикам рекомендовалось обращать внимание на то, есть ли у застройщика разрешение на строительство и зарегистрировано ли право собственности на земельный участок. В 2017 году к указанным пунктам добавилось еще несколько важных аспектов, о которых необходимо знать каждому дольщику.

Заказав перед покупкой квартиры выписку из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок, на котором ведется строительство (это можно сделать как в многофункциональном центре, так и через портал Госуслуг) теперь потенциальный покупатель увидит, соответствует ли застройщик основным требованиям законодательства. «Начиная с этого года, при обращении за регистрацией первого договора участия в долевом строительстве застройщик обязан представить в Управление Росреестра заключение, выданное ему министерством строительства Самарской области, - поясняет Сергей Лазарев. – В заключении представлена информация о том, соответствует ли застройщик требованиям законодательства, установленным федеральным законом «О долевом участии в строительстве». Первые такие комплекты документов мы уже рассмотрели и зарегистрировали. При этом если в последующем застройщик перестанет соответствовать какому-либо из пунктов, министерство строительства должно будет уведомить об этом Управление Росреестра, которое внесет соответствующую запись в Единый государственный реестр прав. Например, о том, что начата процедура ликвидации компании или застройщик вошел в список недобросовестных участников аукционов, или у него появились проблемы налогового характера. Потенциальный дольщик сможет ориентироваться на эту информацию, планируя заключить договор с застройщиком».

Еще одно дополнительное требование к застройщику появится в июле 2017 года: размер его уставного капитала должен будет напрямую зависеть от возводимой площади здания. Так, если компания планирует построить дом площадью 1500 кв метров, ее уставной капитал должен составить 2,5 млн рублей. При строительстве здания большей площади сумма уставного капитала соответственно вырастет. Это означает, что, если застройщик не достроит жилье, отвечать перед дольщиками предстоит достаточно серьезной суммой. «Данная норма закона исключит саму возможность появления новых застройщиков с

уставным капиталом в 10 тысяч рублей, - говорит Сергей Лазарев. – При этом организации, которые зарегистрировали первый договор участия в долевом строительстве до 1 июля 2017 года, будут работать по старым правилам, их уставной капитал может быть минимальным».

По прогнозам Управления Росреестра, на первоначальном этапе работа по новым правилам осложнит деятельность застройщиков, поскольку предстоит вывести из оборота достаточно серьезные средства. «Вероятнее всего, в июне застройщики постараются зарегистрировать первые договоры участия в долевом строительстве по всем имеющимся площадкам», - полагает Сергей Лазарев. Впрочем, многие из них заблаговременно готовились к вступлению данной нормы закона в силу, и регистрировали первые договоры по всем готовым к освоению площадкам в конце 2016 года и первом квартале 2017 года.

Об Управлении Росреестра

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». С 2007 года областное ведомство возглавляет Вадим Владиславович Маликов.

Контакты для СМИ: Ольга Никитина, помощник руководителя Управления Росреестра
(846) 33-22-555, 8 927 690 73 51, pr.samara@mail.ru