

Особенности осуществления государственной регистрации долевого участия в строительстве

В Кемеровской области квартиры в новых домах весьма популярны, поэтому договор долевого участия в строительстве является актуальным, как один из способов приобретения жилья.

Такая форма приобретения недвижимости приобрела чрезвычайную популярность, поскольку не только предоставила покупателям возможность поэтапного вложения денежных средств в строительство, но и значительно сократила их материальные затраты. Кроме того, возможность привлечения денежных средств со стороны выгодна и строительным организациям (застройщикам), благодаря чему они могут сформировать необходимое количество капитала для строительства.

Договор участия в долевом строительстве (ДДУ) заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Кемеровской области и считается заключенным с момента такой регистрации при условии, что разрешение на строительство жилого дома было получено после 01 апреля 2005 года.

Особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве установлены статьей 48 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Государственная регистрация договора ДДУ осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства).

Для государственной регистрации ДДУ, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости также необходимы:

1) разрешение на строительство.

2) план создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости, с указанием его местоположения, количества находящихся в составе создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади каждого из указанных помещений и машино-мест;

3) проектная декларация;

4) заключение уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

5) заключенный договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала который не соответствует требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ, по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома;

6) списки граждан, имеющих право на приобретение стандартного жилья.

При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по представленному на государственную регистрацию ДДУ.

Указанная проверка осуществляется посредством направления запроса с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", которая обязана предоставить запрашиваемые сведения в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения запроса органа регистрации прав.

При государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости орган регистрации прав не должен истребовать документы, которые ранее представлялись на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и помещены в реестровое дело.

В течение пяти рабочих дней со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, орган регистрации прав направляет уведомление об этом в контролирующий орган по адресу электронной почты.

В течение одного рабочего дня со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве или отказа в его государственной регистрации орган регистрации прав направляет с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия сведения об этом публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", в том числе сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, сведения о застройщике в объеме, предусмотренном порядком ведения ЕГРН. В случае осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве также направляются сведения о номере регистрации, реквизитах договора участия в долевом строительстве, описание объекта долевого строительства с указанием его площади согласно договору участия в долевом строительстве.

При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в ЕГРН также вносятся дополнительные сведения:

1) о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для условного депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора;

2) о поручителе (сопоручителях), заключившем договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ, по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

В случае, если в орган регистрации прав поступило уведомление контролирующего органа об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, также вносятся дополнительные сведения об отсутствии у застройщика указанного права.

Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения таких сведений в ЕГРН обязан направить участникам долевого строительства, по адресам электронной почты или почтовым отправлением, уведомление об отсутствии у застройщика такого права.

Заявление о внесении в ЕГРН сведений о расторжении или прекращении договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение договора. В случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение.

Управление Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области в течение одного рабочего обязано направить уведомление об этом другой стороне договора по адресу электронной почты или почтовым отправлением.

Государственная регистрация соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, осуществляется по заявлению сторон договора о такой уступке (цедента и цессионария), а также необходимы:

- 1) договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве;
- 2) справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения.

Для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства необходимы:

- 1) заявление;
- 2) разрешение на ввод в эксплуатацию;

3) договор участия в долевом строительстве или договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве;

4) передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

В течение пяти рабочих дней со дня отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, права участника долевого строительства на объект долевого строительства орган регистрации прав уведомляет об этом отказе контролирующий орган по адресу электронной почты.

На государственную регистрацию последующих договоров долевого участия того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан представлять договор страхования гражданской ответственности застройщика или договор поручительства, если соответствующий договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства.

Следует иметь в виду, что исполнение обязательств застройщика обеспечивается договором страхования его гражданской ответственности или договором поручительства только в случае, если договор с первым участником долевого строительства в отношении данного многоквартирного дома заключен до 20.10.2017. Если данный договор представлен на регистрацию после указанной даты, застройщик обязан производить обязательные отчисления в компенсационный фонд, предназначенный для выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства в случае банкротства застройщика.

В случае неуплаты застройщиком обязательных взносов государственная регистрация договора участия в долевом строительстве будет приостановлена, а впоследствии в регистрации будет отказано.

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области реализованы следующие способы получения государственных услуг по регистрации ДДУ и права собственности на объекты недвижимости:

• в Многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг;

- почтовым отправлением;
- с помощью электронного сервиса на сайте www.rosreestr.ru, www.gosuslugi.ru

В рамках сервиса заявитель имеет возможность сформировать обращение, необходимое для предоставления услуги:

- заполнить электронное заявление;
- прикрепить электронные документы согласно требуемому списку;
- подписать заявление и пакет обращения своей усиленной квалифицированной подписью.

Затем заявителю на адрес электронной почты, указанный в заявлении, направляется информация с указанием размера государственной пошлины, кода платежа для уплаты государственной пошлины и даты, до которой необходимо уплатить государственную пошлину.

Размер государственной пошлины за государственную регистрацию ДДУ составляет:

- для физических лиц - 350 рублей;
- для организаций - 6 000 рублей;

Государственная регистрация соглашения об изменении или о расторжении договора участия в долевом строительстве, уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, включая внесение соответствующих изменений в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, - 350 рублей.

При предоставлении услуги по регистрации прав в электронном виде физическим лицам размер госпошлины сокращается на 30%. При обращении за одной услугой одновременно нескольких лиц размер госпошлины уплачивается ими в равных долях.

После получения Росреестром подтверждения об уплате государственной пошлины в нужном размере, заявитель получает на адрес электронной почты, указанный в заявлении, информацию о приеме документов на государственную регистрацию прав.

После принятия Росреестром решения о государственной регистрации заявителю на адрес электронной почты направляется электронный документ, подтверждающий проведенную государственную регистрацию.

При отказе в государственной регистрации права, уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права не возвращается.

При прекращении государственной регистрации прав на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

В соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ, срок государственной регистрации договора участия в долевом строительстве устанавливается от 7 до 9 рабочих дней в зависимости от способа предоставления документов на государственную регистрацию.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве удостоверяется специальной регистрационной надписью.

Специалист-эксперт отдела регистрации ипотеки,
регистрации долевого участия в строительстве
14 мая 2018 г.

Е. А. Гулевич

Согласовано:
Заместитель начальника отдела регистрации ипотеки,
регистрации долевого участия в строительстве
14 мая 2018 г.

Т. К. Спирина

Согласовано:
Заместитель руководителя Управления
«_____» мая 2018 г.

О. А. Калиничева