

***Информация Управления Росреестра по Чувашской Республике  
к совещанию с застройщиками, осуществляющими строительство  
многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на  
территории Чувашской Республики***

**2. Обязательность регистрации прав на вновь построенные объекты недвижимости, в том числе, прав собственности участников долевого строительства по Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".**

2.1 С 1 сентября 2022 вступили в силу отдельные положения Федерального закона от 06.12.2021 №408-ФЗ, направленные на совершенствование процедуры оформления прав на созданные объекты капитального строительства. Предусмотрено осуществление одновременного кадастрового учета и регистрации прав на здания, введенные в эксплуатацию, на основании заявления, направленного органом принявшим решение о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию.

Вводится обязанность ОМС, принявшего решение о вводе в эксплуатацию объекта капитального строительства, направить в орган регистрации прав заявление об одновременном государственном кадастровом учете.

Действие Федерального закона от 06.12.2021 №408-ФЗ не распространяются на введенные в эксплуатацию многоквартирные дома, построенные в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, а также многоквартирного жилого дома, построенного жилищно – строительным кооперативом, а также если не достигнуто соглашение между застройщиком и инвестором о возникновении прав на построенное здание.

Переходными положениями исключается применение вышеуказанных норм на заявления о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, поданные до 01.09.2022.

2.2 На сегодняшний день необходимо внедрить для своих клиентов – участников долевого строительства услугу по электронной регистрации права за ними готовых помещений во вновь возведенных домах.

Данный механизм упрощает регистрационные процедуры, сокращает их количество и временные затраты на получение услуги, так как регистрация осуществляется в течение 24 часов, а также позволяет стать собственником без дополнительных хождений по инстанциям, то есть делает процесс приобретения жилья для участника долевого строительства комфортным и удобным.

Следовательно, внедрение указанной клиентоориентированной услуги станет важным конкурентным преимуществом, позволит быстро, без лишних проволочек оформить права собственности на все помещения во вновь возведенном многоквартирном жилом доме, чтобы в нем не осталось помещений без прав.

Кроме того, этот механизм способствует защищенности прав застройщика, так как он позволит избежать фактов представления на государственную регистрацию поддельных документов, оформленных от имени застройщика.

Данная процедура удобна также в отношении проблемных участников, либо если участник, к примеру уехал из города и т.д.

Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии со [статьей 8](#) Федерального закона 214-ФЗ подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

После передачи застройщиком по передаточному акту объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав [заявления](#) о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и передаточного акта.

В таком случае застройщик вправе осуществить перевод передаточного акта в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверить его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика. Указанный электронный образ документа (передаточного акта) имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без взимания платы с участника долевого строительства.

Застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с [частью 1 статьи 28](#) Федерального закона N 218-ФЗ в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

### **3. Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве, договоров уступки прав требования и прав собственности участников долевого строительства многоквартирных жилых домов по документам, поданным в электронном виде, преимущества.**

Онлайн-сервисы прочно вошли в нашу жизнь, если застройщик хочет шагнуть в ногу со временем, продолжать успешно работать на строительном рынке необходимо освоить и внедрить процесс подачи документов в электронном виде. Электронная регистрация значительно упрощает процесс приобретения жилья, а застройщикам активнее наращивать темпы продаж жилого фонда.

Электронная регистрация доказала свою эффективность и выгоду для всех участников сделки. Плюсами электронной регистрации является:

- возможность подать заявление в любое удобное время без дополнительных хождений по инстанциям;

- срок регистрации при этом в отсутствие оснований для приостановления государственной регистрации, предусмотренных частью 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ будет составлять один день, в то время как законодательством РФ при подаче документов через МФЦ срок регистрации договоров участия в долевом строительстве (договоров уступки по указанным

договорам), перехода прав на основании сделок, влекущих возникновение ипотеки, составляет от пяти до семи рабочих дней;

- подача документов в электронном виде позволит избежать фактов представления на государственную регистрацию поддельных документов, оформленных от имени застройщика.

- электронный способ подачи документов является современным, удобным, он не только экономит время, но и позволяет избежать физического контакта с другими людьми, что особенно актуально в условиях пандемии и ограничительных мер.

## **5. Качество документов, представляемых на государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве, договоров уступки права требования Основные причины приостановления государственной регистрации.**

1. Управлением проводится активная работа по уменьшению количества приостановлений. Качество документов, поступаемых на государственную регистрацию хорошее, однако имеются следующие недостатки:

1.1 Срок передачи объекта долевого строительства должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома (ст.6 Федерального закона №214-ФЗ). Поступают на государственную регистрацию государственные контракты, согласно которым установлен срок передачи, отличный от общего срока, то что объект строится по госконтракту не освобождает от исполнения требований Федерального закона №214-ФЗ.

- поступают на государственную регистрацию дополнительные соглашения, согласно которым меняется срок передачи, однако согласно проектной декларации установлен иной срок. Вместе с тем, условия договора, предусмотренные [частями 4 и 4.2](#) статьи 4 Федерального закона №214-ФЗ, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор (ч 4.1 ст.4 Федерального закона №214-ФЗ)

В период с 25.03.2022 до 31.12.2022 включительно установлены определенные особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства ([п. п. 1, 3](#) Постановления Правительства РФ от 23.03.2022 N 442). Так, в указанный период после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию срок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства по соглашению сторон может быть изменен в отдельности от других объектов долевого строительства, входящих в состав того же объекта недвижимости без внесения изменений в проектную декларацию ([пп. "а" п. 1](#) Постановления N 442). Следует учитывать, что данное постановление в части изменения срока касается соглашений, заключенных после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию и не относится к строящимся домам.

2.2 Застройщиком своевременно не перечислены средства в компенсационный фонд. Заблаговременно нужно перечислить средства в компенсационный фонд.

По представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве по которому осуществляется уплата взносов в компенсационный фонд органом регистрации направляется запрос с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия публично-правовой компании "Фонд развития территорий", которая обязана предоставить запрашиваемые сведения в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения запроса органа регистрации прав.

Если заранее не перечислить средства в фонд, придет ответ на запрос об отсутствии средств, государственная регистрация будет приостановлена.

2.3 Технические ошибки в договорах участия в долевом строительстве допускаются довольно часто (сумма, ФИО, разные банки указаны, не тот земельный участок, не тот депонент, иная информация из предыдущих договоров) Данные недостатки нужно исправлять оперативно, во избежании приостановления.

2.4 Отсутствует заявление о регистрации ипотеки в силу закона, в случае привлечения кредитных средств, заявление от имени несовершеннолетних, не сразу поступает госпошлина.

2.5 Были случаи поступления на государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве на объекты, которые уже являются предметом другого договора долевого участия.

2.6 Органом регистрации осуществляется проверка на наличие в плане и декларации сведений об объекте долевого строительства, являющемся предметом данного договора, а также на соответствие содержащихся в таких плане и декларации сведений о виде объекта долевого строительства, назначении такого объекта, об этаже, на котором он расположен, об общей площади такого объекта (для жилого помещения) или его площади (для нежилого помещения или машино-места) сведениям, указанным в данном договоре (ст.48 Федерального закона №218-ФЗ) на практике, иногда проектная декларация не содержит сведений об объекте долевого строительства или указаны иные его характеристики.

3. По договорам уступки права требования основная ошибка – отсутствие справки, подтверждающей полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве цедентом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи.

Закон предоставляет полномочия по выдаче справок как застройщику, так и банку, независимо от факта размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу. Застройщик, являясь участником сделки, обязательства перед которым считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (ст.4, 12 Федерального закона N 214-ФЗ), обязан второй стороне договора выдать справку об оплате.

Отказ в выдаче справок об уплате цены договора со стороны застройщика противоречит требованиям части 10 статьи 48 Закона и приводит к нарушению прав участников долевого строительства, поскольку в этом случае им придется дополнительно обращаться за справкой в банк, в то время как закон позволяет

выдать такую справку застройщику, который может получать информацию о состоянии счетов эскроу с помощью электронных сервисов банков.

Необходимо своевременно размещать информацию в ЕИСЖС.