



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПО ДОЛЕВОМУ СТРОИТЕЛЬСТВУ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ



Зайцева Наталия Викторовна

начальник отдела регистрации ипотеки, регистрации долевого участия в
строительстве, регистрации объектов недвижимости нежилого назначения
Управления Росреестра по Красноярскому краю

Федеральный закон от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Закон № 202-ФЗ)

**Законом № 202-ФЗ, вступившем в силу с 13.07.2020,
внесены изменения:**

в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации),

в частности:

- ▶ расширен перечень лиц, которые могут обращаться с заявлением об осуществлении учетно-регистрационных действий в связи с прекращением существования зданий, сооружений, помещений или машино-мест в них, объектов незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса (ст. 15):





При осуществлении государственного кадастрового учета в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости и государственной регистрации прекращения зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости прав на такие объекты недвижимости учетно-регистрационные действия осуществляются по заявлению:

➤ **собственника земельного участка, на котором были расположены прекратившие существование здание, сооружение, помещения или машино-места в них, онс, енк:**

-если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица) или его правоспособность прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);

➤ **органа государственной власти или органа местного самоуправления:**

- если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица) или правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица);



При осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав, т.е. при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению:

▶ **собственника земельного участка, на котором были расположены прекратившие существование здание, сооружение, помещения или машино-места в них, ОНС, ЕНК:**

- если собственник таких объектов недвижимости ликвидирован (в отношении юридического лица), или если правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка (не являющегося собственником), на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или:

- если такие объекты недвижимости не имели собственника;

▶ **органа государственной власти или органа местного самоуправления:**

- если собственник таких объектов недвижимости и земельного участка, на котором они были расположены, ликвидирован (в отношении юридического лица), или если правоспособность собственника таких объектов недвижимости и правообладателя земельного участка, на котором они были расположены, прекращена в связи со смертью и право на данный земельный участок не перешло по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом (в отношении физического лица), или:

- если такие объекты недвижимости не имели собственника.

Новые основания приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п.п. 61-63 ч. 1 ст. 26):

► *Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:*

- в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство;

- указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения;

- количество указанных в техническом плане помещений, образованных (измененных) в результате перепланировки помещений в многоквартирном доме, не соответствует количеству помещений, указанному в акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение такой перепланировки;





Уточнены пределы правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение (помещения или машино-места в них):

► Представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:

1) разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию) и (или) проектной документации объекта капитального строительства;

2) акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки).

► Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие указанным документам, исключительно в отношении площади объекта недвижимости, количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).

Порядок получения органом регистрации прав разрешения на строительство



С учетом изменений, внесенных Законом № 202-ФЗ в ст. 48 Закона о регистрации:

▶ Орган регистрации прав получает разрешение на строительство путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства, а при отсутствии соответствующей информации в указанной системе запрашивает разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в разрешении на строительство) в органе, выдавшем разрешение на строительство, который в срок не более чем два рабочих дня с даты получения такого запроса размещает его в единой информационной системе жилищного строительства и уведомляет об этом орган регистрации прав с использованием указанной информационной системы"

Новое в процедуре погашения записи об ипотеке земельного участка (права аренды (субаренды))

Изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и в Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости):

➤ запись о залоге земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залоге права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, погашается органом регистрации прав без соответствующего заявления одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета данного многоквартирного дома:

если этот земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в указанном многоквартирном доме после регистрации права собственности на такие помещения.

При направлении органом регистрации прав межведомственного запроса в целях получения информации об образовании земельного участка в указанных границах, запись о залоге погашается в Едином государственном реестре недвижимости в течение одного рабочего дня со дня поступления ответа на направленный межведомственный запрос.

Законом № 202-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...», в части процедуры регистрации права собственности участника долевого строительства

застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства (после передачи застройщиком участнику долевого строительства такого объекта и постановки его на государственный кадастровый учет) и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Закона № 218-ФЗ передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства); в таком случае:

- ▶ застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства *обязан передать собственнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющую проведенную государственную регистрацию права собственности* участника долевого строительства на объект долевого строительства;
- ▶ подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства *не требуется, и данный участник после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи* (пункт 8 статьи 1 Закона № 202-ФЗ).



Как проставить штамп о государственной регистрации права собственности на договоре



Письмо Росреестра от 20.07.2020 № 14-6390-ГЕ/20 О принятии заявлений о совершении специальной регистрационной записи на договоре об участии в долевом строительстве

При приеме заявлений :

▶ указывать ходатайство заявителя о совершении специальной регистрационной надписи на договоре участия в долевом строительстве.

в данном случае заявление о государственной регистрации прав не подается, регистрационное действие не осуществляется, в связи с чем не рассматривается вопрос об уплате государственной пошлины.



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии



**БЛАГОДАРЮ
за внимание**