

# В Росреестре рассказали, как оформить "долевку" по новым правилам

С 1 января 2017 года в силу вступили закон "О государственной регистрации недвижимости", а также изменения в федеральный закон "О долевом участии в строительстве". Теперь участникам долевого строительства стало легче зарегистрировать договор и уступку права требования, сообщает Росреестр по Самарской области. Зато к застройщикам федеральное законодательство предъявляет все больше требований.

Нововведения стали хорошей новостью 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). 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. Также с 2017 года в акте приема-передачи застройщик обязан представить инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства. Без нее госрегистрация будет приостановлена.

Также в 2017 году причиной для приостановки регистрации на этапе возведения дома — когда регистрируется непосредственно договор уступки — может стать отсутствие справки о полной или частичной оплате цены договора. "Справка должна выдаваться участнику долевого строительства застройщиком с указанием размера и даты произведенного платежа или банком, через который этот платеж проходил", — рассказал начальник отдела регистрации договоров участия в долевом строительстве Управления Росреестра по Самарской области Сергей Лазарев.

Еще одно основание для приостановки — это отсутствие детальных сведений об объекте недвижимости в договоре долевого участия. Раньше можно было просто обозначить общую площадь, этаж и номер квартиры. Сейчас же в договоре должен быть указан номер каждого помещения с указанием его функционального назначения (кухня, санузел, комната, коридор), и площадь каждого из них. Также договор подразумевает описание самого здания: этажность, общую площадь постройки, из какого материала выполнены стены, какой класс энергоэффективности и многое другое. Обо всех нововведениях Росреестр заблаговременно оповестил застройщиков и в последующем консультировал их.

С 2017 года не является основанием для приостановки или отказа в регистрации договора долевого участия отсутствие в комплекте документов согласия супруга. Правда, 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".

Документы можно подать и в электронном виде. "Эта услуга уже получила положительную оценку участников долевого строительства и застройщиков, — рассказал 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 платит 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".

До 1 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 МФЦ, 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".

На первоначальном этапе новые правила осложнят деятельность застройщиков, ведь им предстоит вывести из оборота достаточно серьезные средства, считают в Росреестре. "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.