

Росреестр: По заявлениям застройщиков в России зарегистрированы права дольщиков почти на 600 объектов недвижимости

**Москва, 20 ноября 2020 года. –** Росреестром на основании заявлений, поданных застройщиками, по всей стране с июля по октябрь 2020 года зарегистрировано право собственности участников долевого строительства в отношении 563 объектов недвижимости.

Новый механизм взаимодействия ведомства с застройщиками стал возможен после вступления в силу 13 июля 2020 года федерального закона № 202-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс и федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Теперь застройщики после передачи объекта участнику долевого строительства и постановки такого объекта на кадастровый учёт может подать документы от его имени на регистрацию без доверенности.

Как сообщил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра **Алексей Бутовецкий**, изменения, внесенные федеральным законом № 202-ФЗ, были инициированы и сформулированы Росреестром для целей снижения административных барьеров для строительного комплекса.

федеральным законом также была обеспечена реализация пунктов, включенных в «Общенациональный план действий, обеспечивающих восстановление занятости и доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения в экономике от 02.10.2020». В частности, теперь для застройщиков предусмотрена **возможность государственного кадастрового учета и регистрации прав на созданные объекты недвижимости при разнице (в пределах 5%) в фактической площади** построенного объекта с проектной документацией и разрешением на строительство. Также в законе четко **установлены пределы правовой экспертизы документов**, поданных застройщиками на государственный кадастровый учет и (или) регистрацию прав на объекты капитального строительства. Допускается **возможность снятия с кадастрового учета объектов, которые прекратили свое существование и по которым в ЕГРН отсутствуют сведения о правообладателе**.

С начала действия федерального закона профессиональные участники рынка отметили положительные последствия нововведений. В частности, совершенствование механизма взаимодействия Росреестра с застройщиками ранее отметил президент Национального объединения застройщиков жилья **Леонид Казинец**.

*«Застройщики сталкиваются с разной правоприменительной практикой относительно допустимого отклонения параметров построенного объекта от проектной документации. Нередко перед вводом объекта приходится тратить время и деньги на избыточное внесение изменений в проект, повторную экспертизу, разрешение на строительство. Теперь закон четко определяет, что при отклонении от проекта в пределах 5% объект можно ставить на кадастровый учет. Если больше 5% - нельзя. Это правильное решение»,* - сообщил ранее **Леонид Казинец**.

По статистике, новой нормой, позволяющей застройщикам обращаться в Росреестр за оформлением права собственности от имени участника долевого строительства, наиболее активно пользуются в Краснодарском крае и в Москве. Здесь за указанный период со стороны застройщиков подано 224 и 190 заявлений соответственно.

*«Новый механизм позволяет застройщику обеспечить регистрацию права дольщика на квартиру, чтобы после её передачи юридически определить собственника этой квартиры и соответственно лица, которое несёт бремя содержания. Помимо этого, объект вовлекается в налоговый оборот»,* - отметил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра **Алексей Бутовецкий**.

Как прокомментировал руководитель Аппарата Национального объединения застройщиков жилья **Кирилл Холопик**, нововведение позволило решить проблему «повисших квартир» в случаях уклонения дольщиков от приёмки объектов.

*«Чаще всего данная норма используется, если дольщик после осмотра объекта перестал выходить на контакт, не подписав акт. Либо дольщик вообще не откликается на приглашение на осмотр построенной квартиры. В таких ситуациях новая норма защищает застройщика от появления «повисших квартир». Застройщик составляет односторонний акт и инициирует регистрацию права собственности на уклонившегося от приемки квартиры участника долевого строительства. Для доказательства уклонения застройщик представляет уведомления о доставке или недоставке письма в адрес дольщика»,* - отметил Кирилл Холопик.

Также норма в значительной степени снижает административные барьеры в строительстве. Дольщикам больше не нужно оформлять нотариальную доверенность, чтобы застройщик от его имени мог подать документы в Росреестр. Кроме того, новый механизм позволил вдвое сократить число участников процедуры регистрации прав на недвижимость в новостройках. Если раньше в этом процессе были задействованы застройщики, дольщики, многофункциональные центры и Росреестр, то теперь покупателю необязательно обращаться в центры госуслуг - за него всё может сделать застройщик, который ранее уже обращался в регистрирующий орган по вопросу кадастрового учета объекта. Покупатель, в свою очередь, после внесения соответствующих сведений в государственный реестр, вместе с ключами получит и выписку из ЕГРН как доказательство права собственности.

По словам **Алексея Бутовецкого**, применение данной нормы также актуально в отношении многоквартирных домов, введенных в эксплуатацию до 13 июля 2020 года, поскольку с государственной регистрацией права собственности одновременно в отношении земельного участка погашается залог, возникший на основании ранее заключенного договора долевого участия в строительстве.