

«Достигнутые Управлением Росреестра по Владимирской области результаты в области государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве жилья за 6 месяцев 2016 года»

В настоящее время на территории города Владимира и Владимирской области продолжается строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Застройщиками застраиваются жилые кварталы и возводятся жилые комплексы, в состав которых входят жилые дома и объекты социального и культурно-бытового назначения (школьные и дошкольные учреждения, больницы, магазины). Для участия в строительстве застройщики привлекают денежные средства граждан и юридических лиц.

Приобрести жилье в новостройке можно путем участия в долевом строительстве объекта. Долевое участие в строительстве жилья получило большое распространение в нашем регионе. Строительные компании привлекают средства дольщиков, и на эти средства строят дома, после чего, квартиры в этих домах переходят в собственность дольщиков.

Отношения сторон договора долевого участия в строительстве регулируются Федеральным законом №214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Закон №214-ФЗ). В целом закон направлен на установление юридических гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, а также на реализацию механизма правового регулирования данных отношений.

Исходя из норм вышеуказанного закона, долевое строительство — это вид строительства, основанный на договоре об участии в долевом строительстве. Договор об участии в долевом строительстве — это договор, по которому одна сторона (застройщик) обязуется в определённый срок построить многоквартирный дом и передать его участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить предусмотренную договором цену и принять построенный объект.

Законом перечислены существенные условия договора участия в долевом строительстве, при отсутствии которых такой договор считается незаключенным.

- 1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- 2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

- 3) цену договора, сроки и порядок её уплаты;

- 4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

- 5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Законом установлены следующие способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств:

- 1) поручительство банка в порядке, установленном статьей 15.1 Закона № 214-ФЗ;
- 2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Закона № 214-ФЗ.

Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору может осуществляться путем:

- 1) участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, имеющем соответствующую лицензию на осуществление взаимного страхования и созданном исключительно для осуществления указанного вида страхования;
- 2) заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору (далее – договор страхования) со страховой организацией, имеющей лицензию на осуществление этого вида страхования.

Договор долевого участия в строительстве заключается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Государственную регистрацию договора долевого участия в строительстве осуществляет федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы. Государственная регистрация проводится в соответствии с требованиями и нормами Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». На Управление Росреестра по Владимирской области возложена функция по проведению правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию, проверка законности действий субъектов гражданского оборота.

Документы на государственную регистрацию договора долевого участия в строительстве можно подать любым из предложенных способов, в том числе, в электронном виде:

- 1) Обратиться в офис Кадастровой палаты.
- 2) Представить документы в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ).
- 3) Отправить документы почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в офис приема документов по месту нахождения объекта недвижимости. При этом подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке.
- 4) Подать заявление и необходимые документы, подписанные электронной подписью, посредством отправки через Единый портал государственных и муниципальных услуг, посредством отправки через официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-

телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.rosreestr.ru, посредством отправки с использованием веб-сервисов.

Информацию о сроках предоставления и стоимости услуги, о комплекте документов, необходимых для государственной регистрации можно получить на сайте Росреестра или при личном обращении к специалисту в офисе приема документов.

За шесть месяцев текущего года на территории города Владимира и Владимирской области было зарегистрировано 2409 договоров участия в долевом строительстве, что на 5,6 % больше по сравнению с показателями прошлого года.

Кроме того, хотелось бы обратить внимание, что принят Федеральный закон от 03.07.2016 № 304-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», который вступает в силу с 1 января 2017 года. В соответствии с этим Законом вводятся меры дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Так, предусмотрено создание единого реестра застройщиков, являющегося государственным информационным ресурсом, состав сведений и порядок ведения которого устанавливается Правительством Российской Федерации. На застройщиков возложена обязанность ведения сайта в сети «Интернет», на котором размещается вся информация в отношении каждого строящегося с привлечением средств дольщиков многоквартирного дома или иного объекта недвижимости.

Особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства установлены статьей 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», положения которого вступают в силу с 01.01.2017 года.

И.о. начальника отдела регистрации прав
на объекты недвижимости жилого назначения
Управления Росреестра по Владимирской
области
М.В.Стружикова