

Обобщение статистических данных деятельности Управления по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций на 11.06.2020

В Управление Росреестра по Волгоградской области (далее - Управление) в 2020 году поступило 121 обращение на действия (бездействие) арбитражных управляющих.

Управлением в целях реализации полномочий, предоставленных Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) по состоянию на 11.06.2020 в отношении арбитражных управляющих вынесено: 26 определений об отказе в возбуждении дел об административных правонарушениях; 39 постановлений о прекращении дел об административных правонарушениях; 69 определений о возбуждении дел об административных правонарушениях; составлено 26 протоколов об административных правонарушениях по ч. 3 ст. 14.13 КоАП РФ, 15 протоколов об административных правонарушениях по ч. 3.1 ст. 14.13 КоАП РФ и 1 протокол об административном правонарушении по ч. 4 ст. 14.13 КоАП РФ.

Сотрудниками Управления в соответствии со ст. 12 и 72 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ принято участие в 43 собраниях кредиторов.

В целях мониторинга ситуации по ликвидации задолженности по заработной плате Управлением ежеквартально размещаются сведения на внутреннем портале Росреестра по 13 предприятиям, имеющих задолженность: ОАО «Волгоградский судостроительный завод», ООО «Завод НЕФТЕГАЗМАШ», ООО «Волгоградский завод буровой техники», ООО «СК «Стратегия», ОАО «Завод железобетонных изделий и конструкций», ОАО «Завод базальтовой теплоизоляции - Волгоград», ООО «ГК Авега», ООО «Фроловская электросталь», ООО «ЮФО Электромонтажсетстрой», ООО «Домоуправление-25», ООО «ИВЦ ЖКХ Красноармейского района г.Волгограда», ОАО «Птицефабрика Урюпинская», ООО «СФ «Волгстрой плюс».

Порядок обращения в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданную при Управлении Росреестра по Волгоградской области

Действующим законодательством предусмотрен досудебный порядок оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.10.2012 № П/491 при Управлении Росреестра по Волгоградской области создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее - Комиссия).

Порядок оспаривания кадастровой стоимости определен в статье 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ). Он одинаков для всех объектов недвижимости, однако отличается, в зависимости от статуса заявителей:

- юридические лица обязаны подавать документы на оспаривание в Комиссию при Управлении Росреестра, а при несогласии с ее решением могут обратиться в суд;

- физические лица могут выбирать способ оспаривания - через Комиссию и суд, либо сразу подавать заявления на рассмотрение в судебном порядке.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости при обращении в Комиссию являются:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Статьей 24.18 Федерального закона № 135-ФЗ установлен обязательный перечень документов к заявлению о пересмотре кадастровой стоимости:

- выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;

- копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;

- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;

- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости

подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов Комиссией к рассмотрению не принимается. К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости также могут прилагаться иные документы на усмотрение заявителя. Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается Комиссией в течение одного месяца с даты его поступления. Если принято решение об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной, соответствующие сведения направляются для внесения в единый государственный реестр недвижимости.

Согласно Федеральному закону № 135-ФЗ оспорить кадастровую стоимость можно со дня внесения в Реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости недвижимости до дня внесения в единый государственный реестр недвижимости новой стоимости.

На Интернет - сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (www.rosreestr.ru) выбрав регион «Волгоградская область» далее специальный подраздел «Главная - Деятельность - Кадастровая - оценка - Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости - Информация о работе комиссий по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» можно узнать всю информацию о порядке работы Комиссии созданной на территории Волгоградской области.

Почему в выписке из ЕГРН обнаружилась запись «актуальные незасвидетельствованные сведения»

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон № 218-ФЗ), который объединил сведения Единого государственного реестра прав (ЕГРП) и сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН), информационных ресурсов, действовавших до 1 января 2017 года в одну систему учета и регистрации - Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Сведениям о характеристиках объекта недвижимости, которые имеют в ЕГРН полное совпадение данных, содержащихся в ранее действующих информационных ресурсах ЕГРП и ГКН, присвоен статус **«актуальные»**.

Сведениям о характеристиках объекта недвижимости, которые были внесены в ГКН и в отношении которых в ЕГРП не вносились изменения в связи с необходимостью соблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований для их изменения, в ЕГРН присвоен статус **«актуальные незасвидетельствованные»**.

Основными причинами возникновения расхождений в сведениях об объектах недвижимости являются: проведенные, но не оформленные в установленном порядке реконструкция, перепланировка объектов, уточнение площади земельного участка в результате межевания, изменение компетентным органом адреса объекта недвижимости, уточнение площади объекта капитального строительства в результате последней инвентаризации и т.д.

При этом изменение статуса сведений о характеристике объекта недвижимости с **«актуальные незасвидетельствованные»** на **«актуальные»**, учитывая положения Закона № 218-ФЗ, не является государственным кадастровым учетом изменений основных характеристик объекта недвижимости и возможно в порядке информационного взаимодействия, как на основании документов, поступивших посредством межведомственного взаимодействия, так и на основании заявления заинтересованного лица, поступившего в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав.

Статус сведений о характеристике объекта недвижимости можно узнать на сайте Росреестра, в разделе «Открытая служба» «Открытые данные» сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» во вкладке «Особые отметки».

Управлением Росреестра по Волгоградской области и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области постоянно проводятся работы по выявлению причин расхождения характеристик каждого объекта недвижимости, содержащихся в ЕГРН.



О законопроекте о государственном кадастровом учете

Москва, 19 июня 2020 года, - В Государственную Думу внесен законопроект, направленный на повышение качества и доступности государственной услуги по осуществлению кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них. Законопроект в числе прочего предусматривает право ФГБУ «ФКП Росреестра» в случаях, установленных Правительством Российской Федерации, выполнять кадастровые работы.

В настоящий момент в России работают 25109 кадастровых инженеров (состоят в саморегулируемых организациях). Они получают новые возможности для осуществления своей деятельности, будут созданы дополнительные рабочие места, а для клиентов услуги будут оказываться более качественно.

Что предлагается изменить

Данный законопроект закрепляет ряд полномочий органа регистрации прав за ФГБУ «ФКП Росреестра» и полномочия по выполнению кадастровых работ в качестве «государственного кадастрового инженера» в установленных Правительством РФ случаях. Предлагаемые изменения не содержат положений, предусматривающих какую-либо монополию государственного учреждения на осуществление кадастровой деятельности и деятельности по подготовке документов для внесения сведений в реестр границ.

После принятия законопроекта все кадастровые инженеры будут так же работать в рамках единого правового поля на условиях, предусмотренных законодательством о конкуренции. Более того, у них появится дополнительная возможность трудоустроиться в Федеральную кадастровую палату и гарантированно принимать участие в государственных проектах.

Поддержка реализации масштабных государственных задач

Предлагаемый подход направлен на решение задач по завершению кадастрового учета государственного имущества, определение границ

лесничеств, особо охраняемых природных территорий федерального значения, границ между субъектами Российской Федерации и других объектов публичного характера.

Важнейшей задачей для выполнения национальных проектов является обеспечение высоких темпов строительства новых объектов. Принятие данного законопроекта способствует этому и позволит повысить качество предоставления услуг по кадастровому учету и оформлению прав для государственных и муниципальных объектов, сократить сроки и затраты для людей.

Приоритет – клиент

В результате проведения кадастровых работ ненадлежащего качества возникают риски внесения недостоверных сведений в один из важнейших государственных информационных ресурсов страны – Единый государственный реестр недвижимости. Сведения о характеристиках объектов недвижимости, содержащиеся в ЕГРН, являются гарантией права собственности, а также определяющими при установлении размера кадастровой стоимости, которая, в свою очередь, необходима для исчисления имущественных налогов и сборов. Ошибки в этих данных могут привести к существенным рискам для правообладателей и налогоплательщиков.

Больше всего рисков возникает при реализации масштабных проектов в силу их сложности и необходимости применения комплексного подхода в условиях ограниченных сроков. Например, такие риски проявились при выполнении кадастровых работ в отношении объектов Минобороны России, спортивных объектов, возведенных для проведения чемпионата мира по футболу в 2018 году, и других объектов федерального значения.

Будет развиваться сервис «Личный кабинет кадастрового инженера»

Закрепление новых полномочий за Федеральной кадастровой палатой позволит повысить эффективность системы государственного кадастрового учета и регистрации прав в целом. Прежде всего в части минимизации количества приостановок и отказов, сокращения сроков и издержек заявителей.

Законопроектом также предусмотрено развитие электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера», что позволит вывести процесс информационного взаимодействия кадастрового инженера и органа регистрации на новый уровень и сделать его более прозрачным, доступным и эффективным.

Лучшие международные практики

Модель «государственного» кадастрового инженера в качестве основной применяется в развитых странах, в том числе с совмещением с частным рынком кадастровых работ. Например, в Швеции и Финляндии процесс кадастрового учета и регистрации прав является государственной функцией. Аналогичная ситуация в Норвегии, где функции кадастровых инженеров выполняют сотрудники муниципалитетов.

В Белоруссии государственные кадастровые инженеры составляют 90%. В Литве и Нидерландах государственные и частные кадастровые инженеры работают в партнёрстве.

РЕШЕНИЕ ОРГАНА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ О ПРИОСТАНОВКЕ МОЖНО ОСПОРИТЬ В АПЕЛЛЯЦИОННОЙ КОМИССИИ

В соответствии с частью 1 статьи 26.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» обжалование решения о приостановлении государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав («единая процедура») в судебном порядке возможно только после обжалования такого решения в апелляционную комиссию.

Подать заявление об обжаловании могут заинтересованные лица или их представители, включая кадастровых инженеров, не согласных с решением органа регистрации прав.

Заявление об обжаловании решения о приостановлении представляется в апелляционную комиссию в течение 30 дней с даты принятия такого решения:

- физическим или юридическим лицом, представившим заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы (далее - заявление) в орган регистрации прав, по результатам рассмотрения которого было принято решение о приостановлении, либо его представителем;

- кадастровым инженером, изготовившим межевой план, технический план или акт обследования, представленный с заявлением в орган регистрации прав, по результатам рассмотрения которых было принято решение о приостановлении;

- представителем юридического лица, работником которого является кадастровый инженер, изготовивший межевой план, технический план или акт обследования, представленный с заявлением в орган регистрации прав, по результатам рассмотрения которых было принято решение о приостановлении.

Управление Росреестра по Волгоградской области информирует граждан и юридических лиц

Росреестр предоставляет гражданам и юридическим лицам возможность ознакомиться с информацией о кадастровой стоимости объектов недвижимости на сайте ведомства в режиме реального времени.

Электронный сервис «Фонд данных государственной кадастровой оценки» размещен на официальном портале Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети Интернет в разделе «Электронные услуги и сервисы» - «Получение сведений из фонда данных государственной кадастровой оценки» (<https://rosreestr.ru/site/eservices/>).

Базы данных сервиса содержат сведения о результатах проведения государственной кадастровой оценки. С их помощью можно получить информацию о том, как в ходе проведения государственной кадастровой оценки была определена кадастровая стоимость объектов недвижимости. Интересующий объект можно найти по кадастровому номеру. Полученная информация дает возможность определить, были ли использованы достоверные сведения об объекте недвижимости, и принять решение о необходимости оспорить результаты оценки.

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ ИНФОРМИРУЕТ О СОЗДАНИИ ЕДИНОЙ СПРАВОЧНОЙ СЛУЖБЫ - CALL-ЦЕНТР

Главной функцией call-центра является оперативное консультирование населения по общим вопросам работы Управления и перенаправление (переадресация) на специалиста по направлению деятельности ведомства, в том числе:

- регистрация прав собственности и постановка на кадастровый учет объектов недвижимости,
- предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости,
- получение информации из Государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства,
- государственный земельный надзор,
- лицензирование геодезической и картографической деятельности,
- контроль (надзор) за деятельностью саморегулируемых организаций.

Кроме того, обратившись в call-центр, граждане могут записаться на личный прием к руководству Управления, узнать адрес структурных подразделений Управления и их график работы.

Call-центр Управления Росреестра по Волгоградской области работает ежедневно с понедельника по четверг с 09.00 до 18.00 и в пятницу с 09.00 до 16.45 по номеру телефона: **8(8442) 33-37-85**.

Статья «Государственная регистрация прав и кадастровый учет в связи с созданием, образованием и прекращением объектов недвижимости»

С 1 января 2017 года возможна одновременная подача заявления на кадастровый учет и регистрацию прав, что экономит время граждан и делает операции с недвижимостью более удобными (п.3 ст. 14 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в определенных случаях осуществляются только одновременно, а именно в связи с:

1. Созданием объекта недвижимости

Допустим, вы построили индивидуальный жилой дом и решили зарегистрировать его. В данном случае вы обращаетесь к кадастровому инженеру, который подготавливает Вам технический план на дом в электронном виде (на диске). Вы относите технический план в МФЦ и пишете **заявление**: на постановку дома на кадастровый учет и на регистрацию права собственности на дом. То есть в данном случае постановка на учет и регистрация осуществляются только одновременно!

Исключение составляют **объекты недвижимости, на которые нужно получать разрешение на ввод в эксплуатацию**, например, нежилые здания, многоквартирные дома и др. В данном случае поставка на кадастровый учет и регистрация права осуществляются отдельно. Сначала кадастровый инженер готовит технический план, который передается в орган государственной власти для введения объекта в эксплуатацию. Орган государственной власти в свою очередь подготавливает решение на ввод и передает в порядке информационного взаимодействия техплан и разрешение на ввод в Росреестр. Росреестр ставит объект на кадастровый учет. Потом осуществляется регистрация права на объект недвижимости. В случае с многоквартирным домом собственники помещений в доме регистрируют свои помещения, а также долю в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество дома, самостоятельно. Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется.

2. Образованием объекта недвижимости

Здесь, как пример, можно привести раздел земельного участка. Допустим вы решили разделить свой земельный участок на два отдельных участка. Обращаетесь к кадастровому инженеру, получаете межевой план на диске. Далее обращаетесь в МФЦ и пишете соответствующие заявления: на постановку двух образуемых участков на кадастровый учет и на регистрацию права собственности на два образуемых земельных участка. Раздельно постановку на учет и регистрацию в данном случае осуществить невозможно.

Исключение составляют следующие случаи:

1 – в отношении земельных участков, образуемых **на основании решения об изъятии** земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд

2 – в отношении земельных участков, **образуемых из земель** или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

3 – в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (**оформление «прирезок»**)

3. Прекращением существования объекта недвижимости

Если вы снесли свой дом, на который зарегистрировано право собственности, и хотите снять его с учета, вам нужно обратиться к кадастровому инженеру, который выдаст вам акт обследования на дом. Данный документ также сдается в МФЦ. Снятие с учета осуществляется одновременно с прекращением права собственности на дом.

4. Образованием или прекращением существования части объекта недвижимости

Приведем пример. В Росреестре зарегистрирован договор аренды части земельного участка. Стороны договора решили расторгнуть договор аренды. В данном случае снятие с кадастрового учета такой части осуществляется без соответствующего заявления одновременно с государственной регистрацией прекращения аренды земельного участка.

Исключение: образование или прекращение существования части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ДОЛЖНЫ ИСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ПО ЦЕЛЕВОМУ НАЗНАЧЕНИЮ

Управление Росреестра по Волгоградской области обращает внимание землепользователей на недопустимость разведения домашнего скота и птицы на земельных участках, не предоставленных для этих целей.

Напоминаем, что за нарушения земельного законодательства в части использования земельных участков не по целевому назначению для граждан предусмотрена административная ответственность в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ САДОВОДОВ

Уважаемые садоводы!

С 05.06.2020 внесены изменения в статью 42 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в соответствии с которыми с заявлением о государственной регистрации прав на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества (имущества общего пользования) собственников недвижимости или приобретенные ими в качестве общего имущества (имущества общего пользования), и (или) о государственном кадастровом учете таких объектов недвижимости от имени указанных лиц обращается представитель, уполномоченный на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости или решением общего собрания собственников недвижимости (в случае, если в соответствии с законом допускается принятие такого решения собранием собственников недвижимости).

ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ДОКУМЕНТОВ В ГОСУДАРСТВЕННОМ ФОНДЕ ДАННЫХ, ПОЛУЧЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

В государственном фонде данных, полученных в результате проведения землеустройства (ГФДЗ), Управления Росреестра по Волгоградской области находится на хранении более 315 тыс. единиц землеустроительной документации:

- схемы землеустройства и перераспределения земель муниципальных районов;
- материалы инвентаризации земель садоводческих товариществ;
- материалы по межеванию земельных участков;
- материалы почвенных, геоботанических и других специальных обследований;
- материалы мониторинга земель в границах сельских и городских поселений Волгоградской области.
- материалы вычисления площадей контуров земельных угодий в границах бывших сельскохозяйственных предприятий;
- проекты перераспределения земель бывших сельскохозяйственных предприятий;
- системы сухого земледелия сельскохозяйственных предприятий.

Многие документы ГФДЗ изготовлены более 40 лет назад, что придает им особую значимость и уникальность, а некоторые из них имеют научное значение и практическое применение.

В настоящее время востребованность в документах ГФДЗ и информация о них продолжает быть актуальной. Получить документы ГФДЗ можно в установленном порядке в территориальных отделах Управления по месту расположения земельных участков.

КАКИЕ МЕРЫ ПРИНИМАЕТ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ДЛЯ УСТРАНЕНИЯ ПРИЧИН ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ?

В ходе проведения правовой экспертизы представленных документов, в случае необходимости, государственные регистраторы направляют межведомственные запросы, позволяющие устранить причины приостановления в осуществлении учетно-регистрационных действий.

Государственные регистраторы постоянно взаимодействуют с кадастровыми инженерами в целях устранения препятствий для осуществления государственного кадастрового учета до принятия решения о приостановлении. Обо всех допущенных ошибках кадастровые инженеры извещаются своевременно.

Совместно с Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области организуются и проводятся обучающие семинары - совещания с участием работников Филиала, государственных регистраторов, представителей МФЦ и кадастровых инженеров, в ходе которых рассматриваются вопросы качества подготовки документов, представляемых на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, а также типичные ошибки, допускаемые кадастровыми инженерами и работниками МФЦ.

НОВЫЙ ЗАКОНОПРОЕКТ ПОЗВОЛЯЕТ ОТСЛЕДИТЬ РЕЕСТРОВЫЕ ОШИБКИ

Правительство России одобрило и внесло в Госдуму проект Федерального закона № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации (в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав)». Законопроект, в частности, уточняет порядок информационного взаимодействия кадастрового инженера и органа регистрации прав посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера».

В настоящее время на официальном сайте Росреестра функционирует сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», при помощи которого происходит информационное взаимодействие кадастрового инженера с органом регистрации прав. Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации (в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав)» предусматривает расширение возможностей такого сервиса.

После принятия указанного закона, посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера» орган регистрации прав будет уведомлять кадастровых инженеров в случаях:

- государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо государственного кадастрового учета земельных участков, в отношении которых кадастровым инженером был оформлен акт согласования местоположения границ;
- приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав либо приостановления государственного кадастрового учета, если такое решение принято по результатам рассмотрения документов, подготовленных кадастровым инженером;
- выявления реестровой ошибки, содержащейся в подготовленных кадастровым инженером документах и воспроизведенной в ЕГРН.

О порядке регистрации договоров долевого участия в строительстве.

Договор участия в долевом строительстве заключается в простой письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве производится в соответствии с положениями Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а также Федерального закона 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".

Существуют отличия в перечне документов при регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенным застройщиком с первым участником долевого строительства, и всех последующих договоров.

При регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для регистрации, застройщику нужно представить документы, касающиеся его деятельности, в том числе план создаваемого объекта недвижимости; разрешение на строительство и проектную декларацию (разрешение на строительство и проектную декларацию представлять не обязательно, поскольку могут быть получены Росреестром путем межведомственного информационного взаимодействия); договор поручительства по обязательствам застройщика, если размер его уставного капитала не соответствует установленным требованиям, а также списки граждан, имеющих право на приобретение жилья эконом-класса, которое построено или строится на определенных законом категориях земельных участков.

Следует отметить, что действующим законодательством на застройщика возложена обязанность принимать меры по защите интересов участников долевого строительства от ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве. Во исполнение указанного требования застройщик обязан производить обязательные отчисления в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", предназначенный для выплаты возмещения гражданам - участникам долевого строительства в случае банкротства застройщика. В случае неуплаты застройщиком обязательных взносов государственная регистрация договора участия в долевом строительстве будет приостановлена сроком на три месяца, а впоследствии в государственной регистрации будет отказано. Проверить факт уплаты застройщиком взносов до представления документов на государственную регистрацию можно на

официальном сайте застройщика в сети Интернет, а также на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>.

При этом следует учитывать, что уплата взносов в компенсационный фонд не требуется, если договор участия в долевом строительстве заключен с условием о размещении денежных средств дольщика на счете-эскроу в уполномоченном банке. Возможность размещения денежных средств дольщика на счете-эскроу в уполномоченном банке как способ защиты прав участника долевого строительства введена в действующее законодательство с 01.07.2019. Указанный способ защиты прав участника долевого строительства применяется в отношении всех новостроек, за регистрацией первых договоров на которые застройщики начали обращаться после 1 июля 2019 года.

Для регистрации договора участия в долевом строительстве требуются:

- 1) Договор участия в долевом строительстве со всеми приложениями к договору (не менее в двух экземплярах-подлинниках);
- 2) заявление застройщика и гражданина (участника долевого строительства) о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;
- 3) документы, удостоверяющие личность заявителя. Граждане вправе обратиться за регистрацией лично либо через представителя, который действует на основании нотариально удостоверенной доверенности, в таком случае доверенность также должна быть предоставлена обратившимся лицом;
- 4) документы с описанием объекта долевого строительства (квартиры, нежилого помещения, машино-места), составленные застройщиком и согласованные с участником долевого строительства, с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

За государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве уплачивается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации. Госпошлина уплачивается каждой стороной сделки. С учетом этого физическому лицу и застройщику потребуется заплатить по 1/2 индивидуально определенного для каждого плательщика размера госпошлины, что в рассматриваемом случае составит 175 рублей для физического и 3 000 рублей для юридического лица. Представление документа об уплате госпошлины вместе с заявлением не является обязательным для заявителя. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе, в таком случае проверка факта поступления государственной пошлины в бюджетную систему Российской Федерации производится Управлением с использованием Государственной информационной системы государственных и муниципальных платежей. Однако при отсутствии информации об уплате госпошлины в информационной системе, по истечении пяти дней с даты подачи заявления Росреестр возвратит заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения.

Заявление и необходимые документы можно представить в Росреестр одним из следующих способов:

- через МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости);

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (в этом случае подлинность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована нотариально, договор участия в долевом строительстве и доверенность представителя нотариально удостоверены, а также приложены копии документов, удостоверяющих личность);
- в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, посредством официального сайта Росреестра или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве удостоверяется специальной регистрационной надписью на нем.

Информация подготовлена главным специалистом-экспертом отдела регистрации недвижимости нежилого назначения Управления Росреестра по Волгоградской области Лебедевым М.В.