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

С июля по октябрь 2020 года Росреестром на основании заявлений, поданных застройщиками, в целом по России зарегистрировано право собственности участников долевого строительства в отношении 563 объектов недвижимости.

В Новосибирской области таких обращений застройщиков пока немного. Первое в регионе право собственности участника долевого строительства новосибирским Росреестром было зарегистрировано по заявлению застройщика 26 октября 2020 года.  На сегодняшний день нововведения в законодательстве в регионе реализуют два застройщика.

Новый механизм взаимодействия Росреестра 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 застройщик после постановки на учёт объекта долевого строительства и передачи соответствующего объекта участнику долевого строительства может подать документы от его имени на регистрацию прав без доверенности.

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

Федеральным законом также была обеспечена реализация пунктов, включённых 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 учёта 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 чётко установлены пределы правовой экспертизы документов, поданных застройщиками на государственный кадастровый учет и (или) регистрацию прав на объекты капитального строительства. Допускается возможность снятия с кадастрового учёта 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 чётко 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.

Наибольшая активность застройщиков наблюдается в Москве и Краснодарском крае. Управлением Росреестра по Новосибирской области запланированы мероприятия и проекты с застройщиками Новосибирска по реализации новелл. Ведь норма, позволяющей застройщикам обращаться в Росреестр за оформлением права собственности от имени участника долевого строительства, 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. Покупатель, в свою очередь, после внесения соответствующих сведений в государственный реестр, вместе с ключами получит и выписку из ЕГРН как доказательство зарегистрированного права собственности.

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

***Материал подготовлен Управлением Росреестра***

***по Новосибирской области***