

УДК 347.4
ББК 67.404.213.4

Бабайцев Дмитрий Евгеньевич,

начальник отдела регистрации долевого участия в строительстве Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области,
г. Волгоград,
e-mail: pressa@vogu.ru

ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРОВ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

SOME ISSUES OF THE STATE REGISTRATION OF AGREEMENTS ON PARTICIPATION IN THE SHARING CONSTRUCTION

В статье проанализировано содержание изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», а также в Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В работе представлены сведения о работе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области по реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России», общие сведения по государственной регистрации долевого участия в строительстве.

The article has analyzed the subject matter of the revisions of the Federal law # 214-FZ dated December 30, 2004 On participation in the sharing construction of multiple dwellings and other real estate assets, as well as the Federal law # 122-FZ dated July 21, 1997 On the state registration of rights for real estates and real estates bargain. The article has provided information regarding operation of the Directorate of the Federal service of the state registration, cadastre and cartography in Volgograd Region for implementation of the national project Accessible and comfortable housing for the citizens of Russia, and general information on the state registration of the sharing participation in construction.

Ключевые слова: государственная регистрация прав, договор долевого участия в строительстве, застройщик, инвестор, недвижимое имущество, национальный проект, кадастр, строительство, новация, государственная пошлина.

Keywords: state registration of rights, agreement on sharing participation in construction, developer, investor, real estate, national project, cadastre, construction, novation, state duty.

Особенности государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прав, возникающих на их основании, в настоящее время регулируются нормами Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»¹ (далее – Закон

о долевом участии) в редакции Федерального закона от 17.06.2010 № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»².

В сфере законодательного регулирования процедуры государственной регистрации сделок в сфере участия в долевом строительстве в 2010 году произошли следующие изменения.

Федеральным законом от 17.06.2010 № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в Закон о долевом участии внесены существенные изменения, во многом облегчающие участникам рынка строящегося жилья процедуру регистрации договоров и прав на объекты долевого строительства.

Прежде всего новая редакция Закона о долевом участии четко регламентирует, что привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, допускается только:

1) на основании договора участия в долевом строительстве;

2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;

3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

¹ рые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 17.06.2010) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 40.

² О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон РФ от 17.06.2010 № 119-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 25. – Ст. 3070.

¹ Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некото-

Привлечение денежных средств граждан для строительства иными способами запрещается. Имеются в виду такие способы, как предварительные договора (не подлежащие государственной регистрации) и некоторые другие.

Требование к застройщику строить свои отношения с инвестором-гражданином только на основании договора участия в долевом строительстве дополнительно нашло свое отражение в п. 2 ст. 3 новой редакции Закона о долевом участии.

Вместе с тем, новая редакция закона учитывает и интересы застройщика, в первую очередь его права в отношениях с недобросовестным инвестором. Так, пп. 4,5 ст. 5 Закона о долевом участии («Цена договора») сокращают до 2 месяцев срок, по истечении которого застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае, если инвестор нарушает срок внесения платежей, установленный договором. Ранее этот срок составлял 3 месяца.

В новой редакции закона введено требование к регистрирующему органу истребовать на государственную регистрацию права участника долевого строительства на объект долевого строительства наряду с документами, необходимыми в соответствии с законом для государственной регистрации прав, также один экземпляр – подлинник договора участия в долевом строительстве, который после государственной регистрации данного права возвращается правообладателю. Ранее такого требования Закон о долевом участии не содержал.

Важной новацией Закона о долевом участии стало сокращение срока государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве с 10 до 5 рабочих дней.

Кроме того, на орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, теперь возложена обязанность в течение пяти рабочих дней со дня проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства уведомлять об этом уполномоченный на осуществление контроля и надзора в области долевого строительства орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство соответствующих многоквартирных домов. В Волгограде таким органом выступает Управление государственного строительного надзора администрации Волгоградской области.

Изменения коснулись и порядка государственной регистрации прав застройщика на квартиры и нежилые помещения, строительство которых осуществлялось им без привлечения средств инвесторов. Так, согласно п. 3 ст. 13 Закона о долевом участии, с даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства застройщиком инвестору, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом

жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения. В прежней редакции закона залог в пользу всех участников долевого строительства распространялся на все помещения, принадлежащие застройщику, независимо от того, привлекались на их строительство деньги инвесторов или нет.

Также новацией 2010 года стало принятие Федерального закона от 27.12.2009 № 374-ФЗ «О внесении изменений в статью 45 части первой и в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившим силу Федерального закона «О сборах за выдачу лицензий на осуществление видов деятельности, связанных с производством и оборотом этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции»³. Указанные изменения вступили в силу 29.01.2010 и предусматривают взимание государственной пошлины за государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве, размер которой для юридических лиц составит 4 000 рублей, для физических – 200. За государственную регистрацию соглашения об изменении или о расторжении договора участия в долевом строительстве, уступки прав – 200 рублей. До вступления в силу указанных изменений Налогового кодекса РФ государственная пошлина за государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве не взималась.

В рамках реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» Управлением проводится работа по государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прав граждан на жилье во вновь построенных многоквартирных жилых домах.

В 2010 году на территории Волгограда отделом регистрации долевого участия в строительстве проводилась государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве, а также договоров уступки прав и дополнительных соглашений по 70 многоквартирным жилым домам и административным зданиям, находящимся в стадии строительства. Территориальными отделами Управления государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве проводилась по 16 многоквартирным жилым домам.

В рамках данной работы в Волгоградской области зарегистрировано 2 668 сделок в сфере участия в долевом строительстве.

Завершающим этапом приобретения прав на недвижимость является государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества.

³ О внесении изменений в статью 45 части первой и в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившим силу Федерального закона «О сборах за выдачу лицензий на осуществление видов деятельности, связанных с производством и оборотом этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции»: федер. закон РФ от 27.12.2009 № 374-ФЗ (ред. от 08.11.2010) // Собрание законодательства РФ. – 2009. – № 52 (ч. 1). – Ст. 6450.

Всего в настоящее время в городе Волгограде государственная регистрация прав граждан и юридических лиц на жилые и нежилые помещения осуществляется по 112 введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домам, из них в 2010 году представлены документы по 27 жилым домам. В территориальных отделах Управления государственная регистрация прав осуществляется по 30 введенным в эксплуатацию многоквартирным жилым домам.

В рамках данной работы Управлением зарегистрировано 5 735 прав собственности участников долевого строительства и застройщиков, что на 65,3 % больше показателей 2009 года (3 470).

Таким образом, в 2010 году в Волгоградской области отмечено значительное увеличение показателей по госу-

дарственной регистрации прав застройщиков и инвесторов на квартиры и нежилые помещения, расположенные в многоквартирных жилых домах, введенных в эксплуатацию в 2010 году.

По всем вопросам государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, договоров уступки прав, а также прав собственности на жилые и нежилые помещения во вновь введенных в эксплуатацию многоквартирных жилых домах гражданам следует обращаться в отдел регистрации долевого участия в строительстве Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области, расположенный по адресу: Волгоград, ул. Мира, 19а, каб. 312, 313, контактный телефон: (8442) 33-37-82.

ЛИТЕРАТУРА:

1. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: федер. закон РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 17.06.2010) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (ч. 1). – Ст. 40.
2. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации: федер. закон РФ от 17.06.2010 № 119-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2010. – № 25. – Ст. 3070.
3. О внесении изменений в статью 45 части первой и в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившим силу Федерального закона «О сборах за выдачу лицензий на осуществление видов деятельности, связанных с производством и оборотом этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции»: федер. закон РФ от 27.12.2009 № 374-ФЗ (ред. от 08.11.2010) // Собрание законодательства РФ. – 2009. – № 52 (ч. 1). – Ст. 6450.

REFERENCES:

1. On participation in the sharing construction of multiple dwellings and other real estate assets, and regarding revision of some enactments of the Russian Federation: federal law of the Russian Federation dated 12.30.2004 # 214-FZ (revision as of 6.17.2010) // Catalogue of the legislation of the Russian Federation. – 2005. – # 1 (part 1). – Article 40.
2. Regarding revisions of the federal law On the state registration of rights for real estates and real estates bargain and some enactments of the Russian Federation: federal law of the Russian Federation dated 6.17.2010 # 119-FZ // Catalogue of the legislation of the Russian Federation. – 2010. – # 25. – Article 3070.
3. Regarding revision of article 45 of part one and of chapter 25.3 of part two of the Tax Code of the Russian Federation and some enactments of the Russian Federation, as well as regarding acknowledgement of the federal law as lost its effect On the fees for providing licenses for performing activities connected with manufacturing and turnover of ethyl alcohol, alcoholic and alcohol-containing products: federal law of the Russian Federation dated 12.27.2009 # 374-FZ (revision as of 11.8.2010) // Catalogue of the legislation of the Russian Federation. – 2009. – # 52 (part 1). – Article 6450.