

Новое в регулировании



Упрощение процедур завершения строительства и оформления прав застройщика и инвестора на построенный объект

На прошлой неделе был опубликован Федеральный закон от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – закон № 408-ФЗ), который является первым федеральным законом о внесении изменений в ГрК РФ, принятым Государственной Думой нового созыва.

Законом № 408-ФЗ вводится упрощенная процедура регистрации права собственности на построенные, реконструированные здания, сооружения (все расположенные в них помещения, машино-места).

«Упрощение» заключается в том, что **для регистрации права собственности на созданный объект застройщику достаточно только подать заявление о получении разрешения на ввод в эксплуатацию, а дальнейшая регистрация права собственности осуществляется в процессе взаимодействия органа, выдавшего разрешение на ввод в эксплуатацию, и Росреестра.**

Отметим наиболее важные изменения:

1. Для регистрации права на построенные, реконструированные здания, сооружения (все расположенные в них помещения, машино-места) в заявлении о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию должно содержаться согласие застройщика на осуществление государственной регистрации права собственности на вновь созданный объект, а также сведения об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации.

2. При строительстве, реконструкции ОКС с привлечением средств иных лиц (инвесторов, в состав которых не входят дольщики по ДДУ) возможно предоставление согласия на осуществление государственной регистрации права собственности застройщиком и/или инвестором с учетом их договоренностей о распределении результатов инвестирования.

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Людмила Степанова
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(981) 742-55-09
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ lyudmila.stepanova@kachkin.ru

В указанном случае к заявлению о выдаче разрешения на ввод прикладываются также:

- договор, заключенный между застройщиком и иным лицом, и предусматривающий возникновение права собственности застройщика или иного лица на созданный объект;
- документы, подтверждающие исполнение застройщиком и иным лицом обязательств по указанным договорам.

Фактически такими документами, как правило, являются акт о взаиморасчетах по договору и протокол выполнения инвестиционных обязательств.

Соответственно, поправки предполагают, что право собственности инвестора на результат инвестирования возникает первоначальным способом (сразу регистрируется его право, без первоначальной регистрации права застройщика), однако такой порядок действует только в случае отсутствия спора между сторонами и подписании ими документов об исполнении обязательств и распределении результатов инвестирования.

В ином случае по итогам выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию может осуществляться только кадастровый учет объекта, а регистрация права может быть проведена позднее в порядке самостоятельной процедуры, вероятнее всего, по итогам разрешения спора судом.

3. Кадастровый учет и государственная регистрация права на построенные, реконструированные здания, сооружения (все расположенные в таких зданиях, сооружениях помещения, машино-места) осуществляется одновременно на основании заявления органа, выдавшего разрешение на ввод в эксплуатацию, которое должно быть им направлено в орган регистрации в течение 5 рабочих дней с даты выдачи разрешения на ввод.

После такой государственной регистрации орган, выдавший разрешение на ввод, обязан направить собственникам выписку из ЕГРН.

Более того, если осуществление кадастрового учета (регистрации права) приостанавливается органом регистрации, орган, выдавший разрешение на ввод в эксплуатацию, обязан направить в орган регистрации прав документы, подтверждающие устранение причин, повлекших за собой приостановление осуществления кадастрового учета или регистрации прав, при необходимости предварительно запросив их у застройщика.

4. Важно учитывать, что новый порядок в части упрощенной регистрации права собственности **не** применяется:

- при вводе в эксплуатацию МКД или иного объекта недвижимости, строительство, реконструкция которых осуществлялись с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также МКД, построенного, реконструированного ЖСК;
- как уже было указано, в случае, если на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (инвестором) не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные объекты.

В указанном случае орган, выдавший разрешение на ввод в эксплуатацию, должен направить в регистрирующий орган заявление только о государственном кадастровом учете объекта, а регистрация права собственности будет осуществляться позднее как самостоятельная процедура.

Отметим, что законом № 408-ФЗ вводится ряд иных точечных изменений в законодательство, не связанных с упрощением процедуры регистрации прав на вновь созданный (реконструированный) объект капитального строительства. Например, предусмотрено, что утверждение изменения границ городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя осуществляется по решению Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации.

Общий срок вступления изменений в силу - 06.12.2021, однако для большинства основных норм срок вступления в силу определен как **01.09.2022**.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.