

Новое в регистрации прав собственности участников долевого строительства

Федеральным законом от 13.07.2020 № 202-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" внесены изменения в Федеральный закон 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" (далее – Закон 214-ФЗ).

В соответствии с новой редакцией закона, начиная с 13.07.2020, после передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет, застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) (п. 6 ст. 16 Закона 214-ФЗ).

В рассматриваемом случае застройщик после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон 218-ФЗ) в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

При этом подача участником долевого строительства заявления о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав указанный в п. 2 ч. 11 ст. 48 Закона №218-ФЗ подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

Согласно разъяснений Росреестра, при приеме от участника долевого строительства такого заявления предлагается использовать форму заявления,

приведенную в приложении №2 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015 №920 «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и предоставляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ», в реквизите 3.1.3 которого необходимо заполнять часть о внесении в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) иных предусмотренных законодательством Российской Федерации сведений, указывая ходатайство заявителя о совершении специальной регистрационной надписи на договоре участия в долевом строительстве.

Также следует обратить внимание, что в данном случае заявление о государственной регистрации прав не подается, регистрационное действие не осуществляется.