

15 сентября 2020 года Управлением Росреестра по Костромской области (далее – Управление) была проведена «горячая линия» по вопросам государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве и прав участников долевого строительства.

На вопросы, поступившие на «горячую линию», отвечал начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения, ипотеки и долевого участия в строительстве Управления Макарова Надежда Борисовна. Приведем её ответы на вопросы, которые задавались наиболее часто.

Вопрос: Каким образом проводится государственный кадастровый учет многоквартирного дома, на строительство которого привлекались денежные средства участников долевого строительства при наличии записи в ЕГРН о запрещении совершения учетно-регистрационных действий на объект, незавершенный строительством?

Ответ: В соответствии с ч. 8 ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" снятие с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства и государственная регистрация прекращения прав на этот объект, если государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в отношении него были осуществлены ранее, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом созданных в результате завершения строительства этого объекта здания, сооружения или всех помещений либо машино-мест в них и государственной регистрацией прав на них.

В случае, если в отношении объекта незавершенного строительства в ЕГРН внесены записи о запрете совершения учетно-регистрационных действий, постановка на учет многоквартирного дома и помещений в нем будет возможна после исключения причин, препятствующих снятию с учета исходного объекта недвижимости – объекта незавершенного строительства (поступления в орган, осуществляющий регистрацию прав, документов о снятии запрета, в установленном законом порядке).

Вопрос: До какого момента возможна уступка и перевод прав и обязанностей по договору долевого строительства?

Ответ: В силу ч. 2 ст. 11 Закона №214-ФЗ уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Вопрос: Кто осуществляет контроль и надзор за недобросовестными Застройщиками?

Ответ: В соответствии со статьей 23 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» (далее – Закон 214-ФЗ) государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в пределах полномочий уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган).

На территории Костромской области такими полномочиями наделен Департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области.

Вопрос: Кто осуществляет ведение реестра «обманутых дольщиков»?

Ответ: часть 7 статьи 23 Закона №214-ФЗ, предусматривавшая, что контролирующий орган признает в соответствии с установленными уполномоченным органом критериями граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, пострадавшими и ведет реестр таких граждан, признана утратившей силу.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 22 августа 2019 года N 483/пр признаны утратившими силу приказы того же министерства: от 12 августа 2016 года N 560/пр "Об утверждении критериев отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан", и от 24 января 2018 года N 37/пр "О внесении изменений в критерии отнесения граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, к числу пострадавших граждан и правил ведения реестра пострадавших граждан, утвержденные Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12 августа 2016 года N 560/пр".

В соответствии с изменениями, внесенными в Закон №214-ФЗ, вместо реестра пострадавших граждан ведется единый реестр проблемных объектов.

Единый реестр застройщиков, единый реестр проблемных объектов формируются в электронной форме в единой информационной системе жилищного строительства средствами, предусмотренными программно-аппаратным комплексом этой системы, на основании сведений, размещаемых субъектами информации (ч. 1.2 ст. 23.1 Закона №214-ФЗ).

Региональный государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на территории Костромской области в соответствии с Постановлением Администрации Костромской области от 10.09.2013 N 358-а (ред. от 17.12.2018) "Об уполномоченном исполнительном органе государственной власти Костромской области» осуществляет Департамент строительства, жилищно-коммунального хозяйства и топливно-энергетического комплекса Костромской области.