

ЛИКБЕЗ ПО НОВЕЛЛАМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Гильдия риэлторов Черноземья уже в одиннадцатый раз провела для своего сообщества Межрегиональный форум по недвижимости в Воронеже. На площадке отеля Marriott было открыто для посещений шесть тематических направлений с участием специалистов по недвижимости и представителей органов власти.

Спикерами в Юридической секции стали руководитель Елена Перегудова, представители регионального Управления Росреестра Евгения Сурина и Екатерина Любимова, а также президент региональной Нотариальной палаты Анна Чугунова. Специалисты сделали для гостей разбор последних изменений в законодательстве в сфере долевого строительства, регистрации прав, нотариата и актуальных законопроектов.

ЗАКОНОПРОЕКТЫ

«Одним из сложных вопросов в оформлении прав собственности, с которыми сталкиваются воронежцы, является вопрос, касающийся оформления гаражей, – поделилась Елена Павловна, руководитель регионального Управления Росреестра, – трудности обусловлены рядом причин, в том числе и тем, что в законодательстве до сих пор отсутствует регламентация деятельности гаражно-строительных кооперативов, при этом даже сами понятия «гараж» и «гаражно-строительный кооператив» в законодательстве на сегодня отсутствуют».

Проект федерального Закона «О гаражах, о порядке приобретения прав на них и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» уточняет эти понятия, а также существующие формулировки «гаражный кооператив», «гаражный потребительский кооператив» и «гаражно-строительный кооператив» уравнивает. Законопроектом также устанавливается механизм предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены гаражи, определяет особенности гражданско-правового положения гаражных кооперативов и многое другое.

Елена Перегудова также рассказала о законопроекте, который правительство России буквально на днях внесло в Госдуму. В документ заложен принцип «любое исправление в результатах кадастровой оценки – в пользу правообладателя». Законопроект предполагает, что если в результате оспаривания собственнику удалось снизить кадастровую стоимость, то она будет применяться для расчёта имущественного налога за весь период её действия. В обратной же ситуации, когда кадастровая стоимость после оспаривания увеличивается, тогда, наоборот, новая стоимость будет приниматься для расчёта только со следующего налогового периода.

В 2022 году законопроект предлагает проведение оценки всех земельных участков на территории России, а в 2023 году всех объектов недвижимости. После чего устанавливается периодичность проведения оценки – 4 года, а для городов федерального значения (по решению властей) один раз в 2 года.

ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

«Закон №175-ФЗ закрепляет обязанность застройщиков с 1 июля 2019 года заключать договоры с использованием счетов-эскроу, на которых денежные средства дольщиков будут храниться до завершения строительства и передачи объекта» – пояснила заместитель начальника отдела регистрации долевого участия в строительстве Управления Росреестра по Воронежской области Евгения Сурина.

Однако из указанного правила есть важное исключение, которым смогли воспользоваться многие воронежские застройщики. При условии соответствия критериям, установленным Правительством РФ, застройщики могут привлекать деньги дольщиков и заключать договоры без счетов-эскроу, если:

- степень готовности проекта строительства не менее 30% (для проектов развития застроенных территорий – 15%);
- количество заключенных договоров участия в долевом строительстве не менее 10% общей площади жилых и нежилых помещений, машино-мест.

В связи, с чем Управлением отмечен значительный рост количества поступивших на регистрацию договоров участия в долевом строительстве до 1 июля 2019 года – 11175, что более чем в 2 раза превышает аналогичный показатель 2018 года.

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ: «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ»

1. «Закон № 340-ФЗ упростил порядок получения разрешительной документации, – пояснила начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения и земельных участков Управления Росреестра по Воронежской области Екатерина Любимова, – с августа прошлого года в отношении жилых домов этот порядок изменен на уведомительный».

Собственник земельного участка, собирающийся начать строительство жилого дома, подаёт в орган местного самоуправления уведомление о начале строительства. Оно имеет определённую форму, по которой собственник описывает будущий объект, и прикладывает его план. Администрация рассматривает и согласовывает этот план, после чего собственник может заниматься строительством. По завершении работ, в орган местного

самоуправления (ОМС) подается уведомление об окончании строительства. И после принятия органом решения о соответствии построенного объекта всем требованиям, ОМС обязан самостоятельно обратиться за постановкой этого объекта на кадастровый учёт и за регистрацией прав собственности на основании поданных уведомлений.

2. «Дачная амнистия» продлена до 1 марта 2021 года. Она касается только садовых домов, построенных в дачных кооперативах и на земельных участках, предоставленных под садоводство. То есть до 1 марта 2021 года можно в упрощённом порядке, предоставив документы на землю, технический план на садовый дом и декларацию, оформить право собственности.

С 13 августа 2019 года вступил в силу закон, регулирующий порядок применения усиленной квалифицированной электронной подписи при проведении сделок с недвижимостью. Новые правила устанавливают возможность проведения таких сделок только с письменного согласия владельца недвижимости.

Если гражданин допускает возможность проведения сделок с его недвижимостью в электронной форме с использованием электронной подписи, то необходимо отдельно проинформировать Росреестр, подав заявление в бумажной форме. Тогда в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в течение 5 рабочих дней будет внесена специальная отметка. В противном случае документы о регистрации перехода права собственности, например, в результате купли-продажи объекта недвижимости, поданные в электронном виде и заверенные электронной подписью, будут возвращены без рассмотрения. Уведомление не требуется, если документы направлены органами государственной власти или органами местного самоуправления, нотариусами, кредитными организациями или, если усиленная квалифицированная электронная подпись выдана Кадастровой палатой.

3. В статью 42 Закона о регистрации недвижимости также внесены изменения, согласно которым сделки по отчуждению или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, а также договоры об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключенные с кредитными организациями, не требуют нотариального удостоверения.