# Союз прописки и выписки

## Кубанские застройщики в лидерах по регистрации участников долевого строительства в ЕГРН

**Строительные компании Краснодарского края за минувший год чаще других региональных застройщиков пользовались упрощенной процедурой регистрации прав собственности дольщиков на объекты недвижимости. Если раньше участникам долевого строительства, чтобы получить выписку из ЕГРН, приходилось проходить длительную процедуру с участием Росреестра, застройщика и МФЦ, то теперь есть возможность вместе с ключами от квартиры получить сразу и право собственности на нее. Юристы отмечают, что данная процедура не только удобна и логична для дольщика, но и на руку самим застройщикам.**

Краснодарский край стал лидером среди российских регионов по количеству заявлений от застройщиков, желающих воспользоваться новой нормой закона, предполагающей упрощенную процедуру регистрации прав собственности на объекты недвижимости участников долевого строительства. За год действия данной нормы от строительных компаний Кубани в Росреестр поступило 3772 таких заявления, на втором месте — Москва (2482 заявления).

Федеральный закон № 202-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс и федеральный закон № 218-ФЗ “О государственной регистрации недвижимости”» вступил в силу 13 июля 2020 года. За год ведомство на основании заявлений, поданных застройщиками, зарегистрировало право собственности дольщиков в отношении 8625 объектов недвижимости.

Как пояснили в Росреестре, данная норма направлена на снижение административных барьеров для строительного комплекса, а также упрощение процедуры регистрации прав для граждан. Если раньше в процессе регистрации прав на недвижимость в новостройках были задействованы застройщики, дольщики, многофункциональные центры и Росреестр, то теперь за покупателя это может сделать застройщик. Покупатель, в свою очередь, после внесения соответствующих сведений в государственный реестр вместе с ключами получает и выписку из ЕГРН как доказательство зарегистрированного права собственности.

Кроме того, ранее застройщикам зачастую приходилось сталкиваться с разной правоприменительной практикой относительно допустимого отклонения параметров построенного объекта от проектной документации. Теперь в законе установлены пределы правовой экспертизы документов, поданных застройщиками на государственный кадастровый учет и (или) регистрацию прав на объекты капстроительства. Также для строительных компаний предусмотрена возможность государственного кадастрового учета и регистрации прав на созданные объекты недвижимости при разнице (в пределах 5%) в фактической площади построенного объекта с проектной документацией и разрешением на строительство.

Ольга Турунина, член Ассоциации юристов России, считает, что возможность подачи застройщиком заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства без доверенности позволяет дольщикам экономить время, так как не требует дополнительного заявления или присутствия участника долевого строительства в ходе подачи документов. В свою очередь, для государства – это также ускоренное вовлечение объектов в налоговый оборот.

По словам руководителя практики недвижимости и строительства компании «Прецедент консалтинг» Евгении Завацкой, в контексте уже сложившейся практики правоотношений нововведения направлены на расширение агентской функции застройщика и обеспечивают баланс интересов договора долевого участия. Эксперт отмечает, что застройщик вправе подавать заявление в интересах участника без доверенности, что удобно для участника во всех отношениях, но особенно если, например, дольщик живет в другом городе. В таком случае участнику долевого строительства не требуется искать представителя, передавать ему оригиналы документов и нести дополнительные расходы.

«Застройщику норма предоставляет дополнительные механизмы сокращения сроков завершения проектов. Известны случаи, когда участники долевого строительства долгое время уклоняются от приема помещений или вовсе отказываются их принимать, а сохранение бремени содержания объектов на застройщике не всегда оправданно», - комментирует госпожа Завацкая.

Управляющий партнер юридической компании AVG Legal Алексей Гавришев уверен, что конечными получателями выгоды от действия данного закона являются участники долевого строительства, которым она очень удобна. «Краснодарский край в настоящее время лидирует не только по количеству поданных заявлений на упрошенную процедуру регистрации прав на объекты недвижимости, но и в целом по количеству приобретаемой недвижимости. Связано это с тем, что Кубань является наиболее благоприятным регионом для переезда по многим параметрам: климат, стоимость недвижимости, географическое положение и так далее», - говорит господин Гавришев.

Как ранее писал “Ъ-Кубань”, в Краснодаре по итогам 2020 года на одного жителя ввели 1,82 кв. м жилья. Это больше, чем в других городах РФ, следует из данных РИА «Рейтинг». Общая площадь жилых помещений, приходящихся в среднем на одного человека, в столице Кубани составляет 38,7 кв. м. Всего в городе в прошлом году ввели 1,8 млн кв. м.

*Дмитрий Михеенко*