



Изменение законодательства в сфере государственной регистрации недвижимости и долевого участия в строительстве

IX ежегодная конференция
Профессионалов рынка недвижимости

07/12/2016

Основные принципы закона РФ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости»

- Единство всех данных об объекте в рамках ЕГРН
- Единство уполномоченного государственного органа
- Электронное ведение ЕГРН (ранее было бумажное)
- Максимальное межведомственное взаимодействие при регистрационных действиях
- Экстерриториальность подачи и получения документов

Новые возможности для рынка

- Расширение возможностей подачи и получения документов (экстерриториальность, выдача курьерской почтой и т.п.)
- Уменьшение официальных сроков государственной регистрации
- Широкое использование межведомственного взаимодействия (снижение документооборота)
- Электронный реестр предполагает хранение в электронном виде (сканирование Росреестром)
- Отсутствие государственной пошлины не повод для отказа в принятии документов
- Увеличение сроков приостановки (до 3 месяцев по инициативе Росреестра, до 6 месяцев – по инициативе заявителя)
- Исключение двойственности органов (Росреестр/кадастровая палата)

Ожидаемые сложности в сфере регистрации

- Трудности переходного периода (задержка сроков, упорядочивание работы и т.п.)
- Отсутствие нормальной процедуры внесения изменений в ЕГРН
- Необходимость сканирования всех документов (время приемки увеличится)
- Подача без госпошлины создает риски ее необнаружения Росреестром
- Риски проблем межведомственного взаимодействия на заявителе, а не на Росреестре
- Описание объекта носит очень подробный характер (материал стен, высота и глубина с точностью до 10 см, 3D модель и т.п.)
- Не принято 17 из 53 подзаконных актов для работы закона

Начало действия отдельных правил закона 214-ФЗ

| Правила и требования | Начало действия нормы | Применение (регистрация первого ДДУ) |
|--|-----------------------|--------------------------------------|
| Общие требования к застройщикам | 01.01.2017 | - |
| Заключение органа власти о праве привлекать средства граждан | 01.01.2017 | После 01.01.2017 |
| Публикация сведений на собственном сайте в Интернете | 01.01.2017 | - |
| Реестр застройщиков и фонд застройщиков на случай их банкротства | 01.01.2017 | - |
| Обязательный аудит застройщика | 01.01.2017 | После 01.01.2017 |
| Min уставный капитал застройщика и договор поручительства для восполнения капитала | 01.07.2017 | После 01.07.2017 |
| Использование счетов эскроу | 01.07.2017 | - |

Общие требования к застройщику

1. Не должен быть в процессе ликвидации или банкротства
2. Деятельность не приостановлена согласно КоАП РФ
3. Не включен в реестр недобросовестных поставщиков
4. Нет недоимок по налогам
5. Руководитель и главный бухгалтер не имеют судимости за совершение преступлений в сфере строительства

Действуют с 01.01.2017

Иные нововведения

1. Необходимо получать заключение органа власти о праве привлекать денежные средства граждан
2. Информация о застройщике должна публиковаться на его сайте
3. Застройщику вменяется в обязанность проводить аудит
4. Создается единый реестр застройщиков
5. Планируется создание фонда на случай банкротства застройщиков
6. Допустимо использовать средства дольщиков для создания социальной инфраструктуры



Дмитрий Некрестьянов
к.ю.н., Партнер,
Руководитель практики по
недвижимости и инвестициям
АБ «Качкин и Партнеры»

dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

тел. +7 812 602 0225

моб. +7 921 944 8270

www.kachkin.ru

КАЧКИН И ПАРТНЕРЫ

адвокатское бюро