

Новшества оформления индивидуального жилого дома по ДДУ: комментарии столичной Кадастровой палаты

Филиал рассказал о правовых особенностях при оформлении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса

С 1 марта 2022 года Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вводится ряд новшеств, которые регламентируют отношения по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения денежных средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве (ДДУ). Эксперты Кадастровой палаты по Москве ответили на вопросы граждан по этой теме.

Вопрос: Расширился ли перечень документов, необходимых для государственной регистрации ДДУ в отношении объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС), заключенного с первым участником долевого строительства?

Ответ: Для государственной регистрации ДДУ в отношении объекта ИЖС, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, предусмотренными для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, будет необходимо предоставить:

1. сведения об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений об утвержденном проекте межевания территории (учетный номер такого проекта межевания территории в реестре границ);
2. разрешение на строительство;
3. проектную декларацию;
4. план создаваемого объекта ИЖС с указанием его местоположения, планируемой площади и каждого из помещений в таком объекте, описанием технических характеристик этих помещений;
5. план земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта ИЖС, с указанием его площади, условного номера и расположения.

Для государственной регистрации второго и последующих ДДУ по ИЖС, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предоставляются документы, указанные в пунктах 4 и 5 вышеуказанного перечня.

Вопрос: Какие документы нужны для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект ИЖС по ДДУ и земельный участок, на котором такой объект расположен?

Ответ: Для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект ИЖС по ДДУ и земельный участок, на котором такой объект расположен, наряду с документами для государственной регистрации такого права, также необходимы:

1. разрешение на ввод в эксплуатацию (не требуется, если представлено ранее);
2. договор ДДУ или договор об уступке прав требований по ДДУ, если такой договор был заключен (представляются подлинные экземпляры договоров,

которые после государственной регистрации права возвращаются правообладателю);

3. передаточный акт или иной документ о передаче объекта индивидуального жилищного строительства и земельного участка.

Вопрос: Должно ли быть указано наличие ДДУ в техническом и межевом плане, а также в заявлении при подаче документов для кадастрового учета?

Ответ: Кадастровый учет объекта индивидуального жилищного строительства по ДДУ осуществляется без одновременной регистрации права на основании:

1. заявления застройщика с указанием в нем сведений о ДДУ и прилагаемых к нему документов, в том числе разрешения на строительство (за исключением случая, если ранее такое разрешение было представлено для осуществления государственной регистрации ДДУ);
2. разрешения на ввод в эксплуатацию с прилагаемым к нему техническим планам объекта ИЖС;
3. соглашений, заключенных застройщиком с участниками долевого строительства (при наличии);
4. межевого плана (межевых планов) образуемого в соответствии с проектом межевания территории земельного участка.

«Новым законом внесены поправки как в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», так и в Градостроительный и Земельный кодексы РФ, которые устанавливают особенности правового регулирования отношений при строительстве жилого дома в малоэтажном комплексе, в том числе государственной регистрации права на земельный участок и расположенный на нем объект ИЖС», – сказал заместитель директора Кадастровой палаты по Москве Алексей Некрасов.

Напомним, что по вопросам, касающимся деятельности учреждения, можно обращаться по номеру Ведомственного центра телефонного обслуживания (ВЦТО)

8-800-100-34-34 (звонок бесплатный). Эксперты ведомства дадут разъяснения и консультации по темам, связанным с осуществлением государственного кадастрового учёта, регистрации прав, предоставлением сведений из ЕГРН.

Контакты для СМИ

Пресс-служба Кадастровой палаты по Москве

8(495)587-78-55 (вн.24-12)

press@77.kadastr.ru

kadastr.ru

Москва, шоссе Энтузиастов, д. 14