

## Пресс-релиз

## Росреестр Петербурга: наша рубрика «Вы спрашивали» о регистрации ДДУ

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу провело семинар для строительных организаций на тему «Актуальные вопросы в сфере государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве».

Начальник отдела регистрации долевого участия в строительстве Управления Росреестра по Санкт-Петербургу **Оксана Бузинина** подчеркивает, что ведомство ориентировано на взаимодействие с заявителями, в том числе с такими профессиональными участниками рынка, как представители компаний-застройщиков. Такая работа призвана уменьшить количество приостановлений в регистрации договоров долевого участия и производить учетно-регистрационные действия в кратчайшие сроки.

Генеральный директор СРО А «Объединение строителей Санкт-Петербурга», член Общественного совета при Управлении Росреестра по Санкт-Петербургу **Алексей Белоусов** отмечает: «Петербургские застройщики с большим интересом откликаются на инициативы регионального Управления Росреестра по разъяснению сложных вопросов законодательства в сфере оформления документов на строящиеся объекты недвижимости».

Предлагаем несколько ответов на поступившие в ходе семинара вопросы.

Вопрос: Как оплатить государственную пошлину при подаче заявления и документов на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве (либо договора уступки прав по ДДУ) по экстерриториальному принципу, т.е. когда объект недвижимости расположен в другом регионе страны?

**Ответ:** Оплата государственной пошлины должна производиться по реквизитам территориального органа Росреестра, где производится подача документов, а не расположен объект недвижимости.

В силу пункта 3 статьи 333.18 Налогового кодекса РФ государственная пошлина уплачивается по месту совершения юридически значимого действия в наличной или безналичной форме.

Согласно пункту 4 статьи 45 Налогового кодекса РФ обязанность по уплате налога не признается исполненной в случае неправильного указания налогоплательщиком или иным лицом, предъявившим в банк поручение на перечисление в бюджетную систему Российской Федерации денежных средств в счет уплаты налога за налогоплательщика, в поручении на перечисление суммы налога номера счета Федерального казначейства и наименования банка получателя, повлекшего неперечисление этой суммы в бюджетную систему Российской Федерации на соответствующий счет Федерального казначейства.

Таким образом, если при экстерриториальном приеме государственная пошлина уплачена **не по месту подачи документов**, учитывая положения пункта 4 статьи 45 Налогового кодекса РФ, обязанность заявителя по уплате государственной пошлины не считается исполненной. Документы (в соответствии со статьей 25 Закона № 218-ФЗ) будут возвращены заявителю без рассмотрения.

Вопрос: Необходимо ли предоставлять при регистрации соглашения об уступке прав требования (о перемене лиц в обязательстве) по договору участия в долевом строительстве документ, подтверждающий исполнение обязательств перед застройщиком по оплате размера долевого взноса дольщиком?

Ответ: Согласно части 10 статьи 48 Закона № 218-ФЗ для проведения государственной регистрации соглашений об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве необходима справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве цедентом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием *размеров и сроков* внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи.

**!!!** Обращаем внимание, что в настоящее время значительная часть договоров участия в долевом строительстве оплачивается с использованием счетов эскроу. Исключений по справкам об оплате долевого взноса при использовании счета эскроу Законом не предусмотрено, в связи с чем по таким договорам также должна выдаваться справка об оплате с указанием размеров и сроков внесения платежей на счет эскроу.

## Вопрос: Как зарегистрировать договор участия в долевом строительстве, предметом которого является машино-место (семейное машино-место) на кровле?

**Ответ:** В качестве объекта гражданских прав машино-места были введены в оборот с 01.01.2017 года, о чем внесены изменения в пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ, в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 315-Ф3 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

По СМЫСЛУ положений гражданского законодательства РΦ право собственности И государственный кадастровый учет ΜΟΓΥΤ быть осуществлены лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав и являются самостоятельными объектами гражданского оборота.

Совершение учетно-регистрационных действий в отношении машино-мест, доступ к которым осуществляется через смежные с ними машино-места, участие таких объектов в гражданском обороте как самостоятельных объектов недвижимости, недопустимо.

До 28.10.2021 года в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 "Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места" действуют требования к минимально и максимально допустимым размерам машино-места.

С 28.10.2021 года вступят в силу изменения в соответствии с Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которым максимально допустимый размер машино-места не ограничивается.

Машино-место может быть предметом договора участия в долевом строительстве в том случае, если машино-место расположено на этаже, а не на эксплуатируемой кровле.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу:
8 (812) 654-64-30
pr@gbr.ru,
78press rosreestr@mail.ru