

О НЕКОТОРЫХ ВОПРОСАХ РАБОТЫ УПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В 2019 ГОДУ

В 2019 году Управлением Росреестра по Волгоградской области проводилась масштабная работа по регистрации сделок участия в долевом строительстве в строящихся на территории региона многоквартирных жилых домах.

Следует отметить, что несмотря на введение с 1 июля 2019 года новых требований о порядке обеспечения исполнения застройщиками своих обязательств по передаче объектов участникам долевого строительства (а именно, счетов-эскроу), в регионе по-прежнему преимущественным видом обеспечительных мер продолжает оставаться отчисление застройщиками обязательных платежей в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Так, в течение 2019 года Управлением в указанный Фонд было направлено 3658 запросов о резервировании денежных средств в целях гарантии исполнения обязательств застройщиков перед участниками долевого строительства. Напомним, что указанный порядок сохраняет своё действие в отношении строящихся объектов в значительной степени строительной готовности (не менее 30%) и при наличии особого разрешения (заключения) органа, осуществляющего государственный контроль (надзор) в области долевого строительства (в нашем регионе – инспекция государственного строительного надзора Волгоградской области).

В то же время в области начинает формироваться практика использования застройщиками счетов-эскроу для привлечения денежных средств дольщиков по договорам участия в долевом строительстве.

На начало 2020 года в Волгограде с использованием счетов-эскроу проводится государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве по 25 многоквартирным домам. Проблем с внедрением нового способа обеспечения обязательств застройщика Управлением не выявлено.

Также следует отметить стабильно низкое количество дел по расторжению ранее зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве. Так, на конец 2019 года в Единый государственный реестр недвижимости внесено всего 97 записей о расторжении либо одностороннем отказе одной из сторон от исполнения данного вида сделок. Это свидетельствует о достаточном уровне доверия дольщиков к деятельности строительных организаций и уверенности в положительном результате по своевременному вводу строящихся домов в эксплуатацию.