

С. А. Ракова¹, А. Р. Быханова¹

Возможность постановки на кадастровый учет долгостроев

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация,
*e-mail: deykun98@bk.ru

Аннотация. Долевое строительство многоквартирных домов все чаще становится единственным доступным для россиян вариантом приобретения собственного жилья из-за выгодной стоимости. На рынке недвижимости Российской Федерации все больше появляются недобросовестных и неподготовленных застройщиков, которые нарушают условия договора и оставляют дома недостроенными. Тут возникают актуальные проблемы: обманутые дольщики не могут зарегистрировать право собственности на квартиру, которую выкупили у застройщика, а иногда и вообще заехать в собственное жилье из-за остановки строительства по причине банкротства застройщика. В данной статье рассмотрим особенности постановки на кадастровый учет объектов незавершенного строительства и определим возможные риски при долевом строительстве. Для получения права собственности на долю долгостроя необходимо поставить его на государственный кадастровый учет.

Ключевые слова: долгострой, объект незавершенного строительства, дольщик, застройщик, риск, право собственности, государственный кадастровый учет

S. A. Rakova¹, A. R. Bykhanova^{1}*

The possibility of cadastral registration of long-term construction projects

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk,
Russian Federation,
e-mail: deykun98@bk.ru

Abstract. Shared-equity construction of apartment buildings is increasingly becoming the only option available for Russians to purchase their own housing because of the favorable cost. In the real estate market of the Russian Federation, unscrupulous and unprepared developers are increasingly appearing, who violate the terms of the contract and leave houses unfinished. There are actual problems here: deceived shareholders cannot register ownership of an apartment that they bought from the developer, and sometimes even call in their own housing because of the construction stop due to the bankruptcy of the developer. In this article, we will consider the features of cadastral registration of objects of unfinished construction and determine the possible risks in shared-equity construction. To obtain ownership of the share of the long-term construction, it is necessary to put it on the state cadastral register.

Keywords: long-term construction, object of unfinished construction, interest holder, developer, risk, ownership, state cadastral registration

Введение

Долевое строительство многоквартирных домов – это способ организации строительства с привлечением денежных средств будущих жильцов, которые по-

лучают доли в строящемся доме [2]. Целью исследования является рассмотрение возможности постановки на кадастровый учет долгостроев. Исходя из цели были обозначены следующие задачи:

- разобрать понятие долгострой;
- изучить риски долевого строительства;
- проанализировать постановку на учет объекта незавершенного строительства.

Долевое строительство получило широкое распространение на территории Российской Федерации, так как данный вид строительства имеет множество преимуществ как для застройщика, так и для дольщика. Застройщик получает финансирование на строительство многоквартирного дома до его завершения, что позволяет ему снизить риски и ускорить сроки реализации проекта [6]. Главное преимущество для дольщиков – новое жилье по самой выгодной цене. Следует учитывать и возможные риски. Множество обманутых дольщиков, невыполнение обязательств застройщиком – все это частые случаи при долевом строительстве.

Материалы и методы

Риски при долевом строительстве многоквартирных домов возникают из-за следующих факторов [6]:

- финансовые проблемы (например, резкое подорожание материалов для строительства, из-за чего происходит перерасход бюджета и недостаток финансирования);
- технические проблемы на стройплощадке (например, несоответствие проектных документов);
- недобросовестность застройщика.

Кроме того, дольщики могут столкнуться с проблемами при переходе прав на квартиру после завершения строительства. Все вышеперечисленные риски приводят к задержкам строительства, увеличению стоимости жилья и неудовлетворенности покупателей.

Термин «долгострой» не фигурирует в российском законодательстве, альтернативным термином является «объект незавершенного строительства» (далее – ОНС), что по сути является одним и тем же. ОНС – любое здание, строительство которого не завершено [5]. Строительство долгостроев затягивается на неопределенный срок. С точки зрения права для того, чтобы полноценно распоряжаться долгостроем (например, продать свое помещение) необходимо следующее:

- долгострой должен стоять на кадастровом учете;
- право собственности на долю долгостроя должно быть зарегистрировано.

Результаты

Участие в долевом строительстве многоквартирных домов регулирует Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ (далее – ФЗ № 214) [11].

Согласно ст. 7 ФЗ №214 по условиям договора застройщик должен передать дольщику объект, качество которого соответствует требованиям технических регламентов и проектной документации [11].

Но бывает, что застройщик обанкротился и не может выполнить обязательства. На практике встречаются и случаи злоупотребления застройщика, а именно манипуляции со схемами привлечения денег. Все вопросы, связанные с нарушением договора долевого строительства решаются в суде [1].

Для того чтобы дольщик получил право собственности на помещение в многоквартирном доме необходимо дождаться ввода дома в эксплуатацию и постановки на государственный кадастровый учет. До этого момента дольщики не могут распоряжаться своими помещениями, несмотря на то, что выплатили полную стоимость квартир [4].

В настоящее время постановка дома на кадастровый учет не является прямой обязанностью застройщика, этим должны заниматься органы государственной или муниципальной исполнительной власти, которые выдали разрешение на строительство новостройки и ввели дом в эксплуатацию [3, 7]. То есть дольщики не могут получить право собственности не по вине застройщика.

Согласно ФЗ №214, застройщик исполнил все свои обязанности после подписания акта приема-передачи, что возможно после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Требования к застройщику по постановке дома или квартир на государственный кадастровый учет не предусмотрены договором [10, 11].

Выводы

Таким образом, появляется проблема, которая заключается в том, что дольщик попался на долгострой и не может получить право собственности для дальнейшего распоряжения со своей долей.

Ранее для постановки долгостроя на кадастровый учет необходим был пакет документов: разрешение на строительство, технический план, межевой план и так далее. Для упрощения данной процедуры Росреестр издал закон, согласно которому для постановки на кадастровый учет ОНС достаточно одного документа – декларация об объекте недвижимости [8]. Данный закон упрощает проблемы с долгостроями, так как их можно будет передать другим инвесторам или продать другим застройщикам [9]. Благодаря этому все меньше людей будут становиться владельцами квартир в недостроенных домах.

Также для того, чтобы не стать дольщиком долгостроя необходимо создать для отслеживания этапов строительства единый геопортал, где можно будет также узнать рейтинг застройщиков. Данный геопортал упростит поиск и доступ географической информации объектов долевого строительства.

В целом, долевое строительство многоквартирных домов является эффективным инструментом для реализации жилищных проектов. Однако, чтобы минимизировать риски для всех участников процесса, необходимо усилить контроль со стороны государства и установить четкие правила и нормы для проведения таких проектов.

Право собственности можно будет зарегистрировать только после ввода дома в эксплуатацию, то есть дольщики не могут распоряжаться своими помещениями. Необходимо учитывать, что необоснованно заниженная цена за квадратный метр объекта долевого строительства – признак намерения застройщика аккумулировать максимальное количество денежных средств в строительство. Если при этом объект находится в стадии низкой строительной готовности – сделка относится к категории высокого риска.

Подводя итоги, можно сделать следующие выводы. Незарегистрированный ОНС не принадлежит дольщикам на праве собственности, что не позволяет распоряжаться своей долей. Застройщик не обязан ставить на кадастровый учет ОНС, это должны сделать органы власти, которые выдали разрешение на строительство и ввели дом в эксплуатацию. С 2023 года государственный кадастровый учет и регистрация прав на ОНС проводится без подготовки технического плана на основании декларации об объекте недвижимости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Долгострой: основные причины и последствия [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://neftyanik27.ru/chto-oznachaet/dolgstroi-osnovnye-priciny-i-posledstviya>.
2. Евтеев, Д. А. Понятие и признаки объектов незавершенного строительства / Д. А. Евтеев. – Текст : непосредственный // Молодой ученый. – 2021. – № 53 (395). – С. 61-64 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/395/87412/>.
3. Кто ставит на кадастровый учет многоквартирный дом [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://journal.tinkoff.ru/ask/kto-stavit-dom-na-uchet/>.
4. Недостроенный дом: как оформить и продать [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://journal.sovcombank.ru/ipoteka/nedostroennii-dom-kak-oformit-i-prodat>.
5. Незавершенное строительство объектов капитального строительства: проблемы и пути решения [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://council.gov.ru/activity/activities/roundtables/147025/>.
6. Покупка долгостроя: риски и цена вопроса [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://kvartyroom.ru/blog/pokupka-dolgstroya-riski-i-tsena-voprosa>.
7. Постановление на кадастровый учет объекта незавершенного строительства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn---8sbnaobhgmniuvj0c8a.xn--80adxhks/2023/03/postanovka-na-kadastrovyu-uchet-obekta-nezavershennogo-stroitelstva-chto-nuzhno-znat/>.
8. Президент РФ подписал закон, призванный упростить порядок постановки на учет ОНС [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/novyuy-zakon-pomozhet-reshit-problemu-nedostroev/>.
9. Регистрация объекта незавершенного строительства (ОНС) в 2023 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://mosoblreg.ru/registratsiya-obekta-nezavershennogo-stroitelstva-ons/>.
10. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон № 218-ФЗ: [принят Гос. думой 3 июля 2015 г.: одобрен Советом Федерации 08 июля 2015 г.]. – Москва – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.
11. Российская Федерация. Законы. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации: Федер. закон № 214-ФЗ: [принят Гос. думой 22 декабря 2004 г.: одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 г.]. – Москва – Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/.

© С. А. Ракова, А. Р. Быханова, 2024