



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Новосибирской области  
(Управление Росреестра по Новосибирской области)

ул. Державина, д. 28, г. Новосибирск, 630091  
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009  
e-mail: 54\_upr@rosreestr.ru

Новосибирская ассоциация риэлтеров

referent@nar.ru

jurist@nar.ru

15.04.2022 № 01-01-54-5238/22

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О новеллах законодательства в сфере  
долевого участия в строительстве

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (далее – Управление) с целью повышения качества и доступности государственных услуг Росреестра доводит до Вашего сведения информацию, касающуюся изменений законодательства о государственной регистрации прав в сфере долевого участия в строительстве.

1. С 29.06.2022 вступили в силу изменения, внесенные Федеральным законом от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в статью 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), согласно которых осуществление учетно-регистрационных действий удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

Проведенная государственная регистрация договора участия в долевом строительстве (далее - ДДУ), договора уступки прав требования по ДДУ, соглашений об изменении, расторжении ДДУ удостоверяется выпиской из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ (далее - Выписка о ДДУ).

Такая выписка будет формироваться только для того ДДУ, в отношении которого совершаются регистрационные действия.

Сведения о государственной регистрации дополнительного соглашения к ДДУ, соглашения об уступке прав требования по ДДУ в Выписке о ДДУ будут содержаться в ее реквизите 5.

Обращаем внимание, для формирования Выписки о ДДУ в отношении каждой стороны сделки, заявления об осуществлении регистрационного действия должны быть предоставлены в основное обращение.

В случае представления одной из сторон сделки заявления об осуществлении регистрационного действия дополнительным пакетом документов, Выписка о ДДУ в отношении данного заявителя сформирована не будет.

2. Вступил в силу Федеральный закон от 28.06.2022 № 185-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 185-ФЗ), которым внесены изменения, в том числе в Закон № 218-ФЗ.

С основными изменениями Вы можете ознакомиться в информационном письме Росреестра от 07.07.2022 №14-5644 (Приложение №1).

Обращаем внимание на изменение, предусматривающее распространение положений статьи 36.2 Закона № 218-ФЗ на подачу заявления о государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве (пункт 2 части 6, часть 8 Закона № 218-ФЗ).

Введено обязательное условие для электронного оформления сделки уступки прав требования по договору долевого участия в строительстве, принадлежащих физическому лицу: наличие в ЕГРН записи о возможности регистрации прав на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – Запись).

Участник долевого строительства может внести в ЕГРН Запись:

- лично, или через законного представителя либо представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности;
- как в отношении одновременно всех прав требований, зарегистрированных в ЕГРН за физическим лицом, так и в отношении любого из них.

Заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, направляется заявителем в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе посредством личного обращения (в порядке предоставления заявлений и документов для осуществления учетно-регистрационных действий).

Отсутствие в ЕГРН Записи является основанием для возврата документов без рассмотрения на основании п. 1.1 с. 25 Закона № 218-ФЗ (сделка не состоится).



Вместе с тем, отсутствие Записи не препятствует регистрации уступки на основании документов, представленных в электронной форме:

нотариусом, при условии совершения сделки при личном участии правообладателя (его законного представителя);

сторонами соглашения с использованием информационных технологий взаимодействия кредитной организации с органом регистрации прав в соответствии со статьей 18 Закона № 218-ФЗ;

сторонами соглашения, если соответствующее заявление и прилагаемые к нему документы подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью, квалифицированный сертификат ключа проверки которой выдан публично-правовой компанией «Роскадастр» (на территории Новосибирской области сертификат выдается физическим лицам филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области).

3. Подкомиссией Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации принято единогласное решение разрешить резидентам – юридическим лицам, являющимися застройщиками в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, которые находятся под контролем иностранных лиц, связанных с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических и физических лиц недружественные действия, осуществление (исполнение) сделок (операций) с резидентами, влекущих за собой возникновение права собственности на недвижимое имущество – пункт 1 выписки из протокола заседания подкомиссии Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации от 05.05.2022 № 43, которая размещена в том числе на официальном сайте Минфина России, в СПС «КонсультантПлюс» (Приложение №2).

Надеемся, что предоставленная информация окажется полезной при подготовке документов, предоставляемых в орган регистрации прав.

Приложение: 2 файла

Заместитель руководителя



Н.С. Ивчатова