

Уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве

На рынке недвижимости в России обрела крупные масштабы такая форма приобретения недвижимости, как участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Актуальность данной темы вызвана вступлением в силу 1 апреля 2005 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее - Закон об участии в долевом строительстве).

По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости (многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости) и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, передать дольщику объект долевого строительства (жилое или нежилое помещение), а дольщик обязуется оплатить определенную в договоре цену и принять объект долевого строительства.

Право (требование), принадлежащее дольщику на основании обязательства (договора участия в долевом строительстве), может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона, например, в результате наследования или реорганизации юридического лица; по решению суда о переводе прав дольщика на другое лицо и других случаях, предусмотренных законом.

Закон об участии в долевом строительстве предусматривает обязательные условия, при которых возможна уступка прав требования:

1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены по договору или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. По общему правилу, право первоначального дольщика переходит к новому дольщику в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав. Правила перевода долга установлены ст. ст. 391-392 ГК РФ. При уступке права требования, по которой цена не оплачена или оплачена не полностью, необходимо получить согласие кредитора (застройщика), так как уступка прав требования в данном случае должна быть вместе с переводом долга, а при переводе долга требуется согласие кредитора. Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

2. Особенностью уступки прав по договору участия в долевом строительстве является то, что такая уступка допускается в определенный законом период. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, после которого обязательства застройщика в соответствии со ст. 12 Закона об участии в долевом строительстве считаются исполненными.

3. Соглашение об уступке прав требований подлежит государственной регистрации. До появления Закона об участии в долевом строительстве нередко возникали ситуации, когда из-за отсутствия обязательного требования закона о регистрации договоров участия в долевом строительстве и соответственно договоров уступки права требования, обязательственное право на одну и ту же квартиру в строящемся доме уступалось нескольким лицам. В настоящее время это исключено.

Для государственной регистрации уступки права требования по договору необходимо представить:

- документ, удостоверяющий личность (оригинал). Если от имени сторон(ы) договора действует представитель, то документ, подтверждающий полномочия представителя (оригинал и копия). Если договор подписан представителем, документ, подтверждающий полномочия представителя на подписание договора (оригинал и копия);

- совместное заявление первого и нового участника долевого строительства. В случае если договор уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве нотариально удостоверен, заявление о государственной регистрации сделки может быть представлено нотариусом (помощником нотариуса);

- документ об оплате государственной пошлины (оригинал и копия);
- соглашение об уступке (не менее чем в двух подлинных экземплярах);
- нотариально удостоверенное согласие другого супруга, при заключении сделки одним из супругов либо документ, свидетельствующий о том, что создаваемый объект недвижимости не поступает в совместную собственность супругов (брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов, решение суда о разделе имущества и определении долей супругов (оригинал и копия, решение суда – не менее двух экз. копий).

- документ от застройщика, подтверждающий оплату по договору долевого участия первого дольщика (оригинал и копия);

В случаях, предусмотренных действующим законодательством, на государственную регистрацию соглашения об уступке прав требований по договору предоставляются и иные документы. Это может быть кредитный договор (договор займа), согласие органа опеки и попечительства на уступку права требования по договору - если участниками долевого строительства объекта при приобретении объекта за счет кредитных средств (средств целевого займа) являются несовершеннолетние или недееспособные (ограниченно дееспособные) лица.

Срок государственной регистрации соглашения об уступке прав требований по договору 18 календарных дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Главный специалист – эксперт отдела
регистрации ипотеки и договоров долевого
участия в строительстве
Л.В. Волокитина

«Узнай кадастровую стоимость своей квартиры или дома» или «Сколько стоит дом?»

Чтобы узнать кадастровую стоимость квартиры, жилого дома, а также и любого другого здания или помещения нужно знать его кадастровый номер.

Что такое современный кадастровый номер?

Кадастровый номер состоит из кадастрового номера кадастрового квартала и номера объекта в этом квартале. Номер кадастрового квартала в Алтайском крае имеет вид 22:XX:XXXXXX. Номер объекта в кадастровом квартале может иметь от 1 до 5 цифр. Пример кадастрового номера: 22:63:050313:122.

Устаревший номер не имеет строго определенной структуры, содержит различное количество цифр, разделенных двоеточиями.

Итак, начинаем действовать:

Действие 1 - Узнать кадастровый номер с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line», расположенном на главной странице официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.ru.

Войдя в сервис, узнать кадастровый номер можно **2 –мя способами**.

Первый способ - по адресу.

Для этого в сервисе:

1. В строке «ГКН/ЕГРП» выбираем «ГКН»;
2. В строке «Субъект» сначала выбираем любой субъект, а затем выбираем «Алтайский край»;
3. В строке «Район» выбираем город или район;
4. В строке «Населенный пункт» выбираем нужный населенный пункт (если объект находится в г. Барнауле, выбирать «Барнаул (ГОРОД)» не надо!);
5. Вводим значения в строки «Улица», «Номер дома», «Номер квартиры»;
6. Нажимаем «Сформировать запрос».

Второй способ – по устаревшему номеру.

1. Для этого включаем опцию напротив строки «Устаревший номер» и в эту строку вводим устаревший номер объекта из имеющихся документов (свидетельство о государственной регистрации права, выписка из технического паспорта);

2. Нажимаем кнопку ««Сформировать запрос»».

По результатам обработки запроса будет отображена информация об интересующем Вас объекте недвижимости, в том числе и кадастровый номер.

В случае, если в результате обработки запроса не отображена информация о кадастровой стоимости, ее можно узнать из Постановления Администрации Алтайского края от 11.12.2012 № 676 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Алтайского края» (далее – Постановление).

Действие 2 - Узнать кадастровую стоимость объекта капитального строительства по кадастровому номеру из Постановления.

Постановление размещено в сети Интернет на сайтах Главного управления имущественных отношений Алтайского края www.altairegion-im.ru и Управления Росреестра по Алтайскому краю www.to22.rosreestr.ru, а также в справочной системе «КонсультантПлюс».

На сайте Управления Росреестра по Алтайскому краю www.to22.rosreestr.ru данное Постановление размещено в разделе Кадастровый учет/Кадастровая оценка земель и земельный налог/Нормативные правовые акты Администрации Алтайского края об утверждении результатов кадастровой оценки. Кадастровая стоимость объектов капитального строительства отображена в приложении 1 Постановления. Приложение представляет собой файлы формата Excel, упакованные в архивы. Можно открыть нужный файл на сайте или скачать архив. Открыв файл, стандартными средствами поиска в Excel по кадастровому номеру найти кадастровую стоимость объекта.

Если кадастровый номер объекта капитального строительства в Постановлении отсутствует или если есть необходимость получения документированных сведений о кадастровой стоимости объекта капитального строительства, выполняем:

Действие 3 - Запросить сведения о кадастровой стоимости в кадастровой палате и получить кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляется органом кадастрового учета бесплатно на основании запроса. Органом кадастрового учета на территории Алтайского края является филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Запрос на предоставление сведений о кадастровой стоимости в виде кадастровой справки можно подать в любом структурном подразделении филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю, а также в филиалах Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг. Кадастровая справка может быть предоставлена заявителю в бумажном виде по месту подачи запроса или направлена почтовым отправлением по адресу заявителя, а также в электронном виде на адрес электронной почты заявителя.

Адреса структурных подразделений органа кадастрового учета можно узнать на главной странице официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии www.rosreestr.ru – вкладка «Офисы и приемные». Адреса офисов Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг размещены на сайте www.to22.rosreestr.ru, в разделе «Офисы МФЦ».

Начальник отдела
кадастровой оценки недвижимости
и контроля в сфере кадастрового учета
А.Р. Руди

**О деятельности комиссии по рассмотрению споров
о результатах определения кадастровой стоимости
на территории Алтайского края**

Созданная приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Алтайскому краю действует уже более года.

Работа комиссии началась с разрешения организационных вопросов, касающихся приема заявлений, подготовки форм заявлений, подготовки инструктивных материалов обеспечения делопроизводства в комиссии, проведения организационного заседания комиссии.

Комиссия, являясь коллегиальным межведомственным органом, под руководством председателя комиссии проводит заседания и принимает соответствующие решения голосованием членов комиссии. Управление за прошедший период обеспечивало техническую сторону деятельности комиссии (вопросы делопроизводства, обеспечение помещением, расходными материалами и т.п.).

Управлением как до начала приема заявлений, так и после проводилась большая информационно-разъяснительная работа о порядке работы комиссии, объектах оспаривания, форме и порядке подачи заявлений по оспариванию кадастровой стоимости. Информирование осуществлялось посредством многочисленных интервью, пресс-конференций, размещения информации в СМИ, в том числе на сайте Управления Росреестра по Алтайскому краю. Информация размещалась также на информационных стендах в местах оказания государственных услуг в районах и городах Алтайского края. В течение 2013 года ежемесячно проводилась «горячая» линия по вопросам работы комиссии. Помимо разъяснений о порядке работы комиссии, проводилось разъяснение, каким образом можно получить сведения о кадастровой стоимости, что необходимо для принятия решения об оспаривании кадастровой стоимости.

Всего с начала работы комиссии в нее поступило 16 заявлений по оспариванию кадастровой стоимости 17 объектов недвижимости (2 земельных участка сельскохозяйственного назначения и 15 объектов капитального строительства – это квартиры). Поступившие заявления были рассмотрены на заседаниях комиссии, проведенных в апреле, июне и июле 2013 года. По состоянию на 1 ноября 2013 года в комиссии нет не рассмотренных заявлений. Из общего числа поступивших заявлений было удовлетворено - 9. Все удовлетворенные заявления были по основанию установления рыночной стоимости объекта недвижимости. По 5 заявлениям было отказано в заявленных требованиях по следующим причинам:

- документы, прилагаемые к заявлению, не содержали достаточные доказательства достоверности сведений, использованных оценщиками при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости – 3;

- в прилагаемом к заявлению отчете об оценке рыночной стоимости рыночная стоимость определена на дату, отличную от даты определения оспариваемой кадастровой стоимости – 2.

По одному заявлению решение комиссией не было принято в связи с не единогласным голосованием членов комиссии.

Кроме того, необходимо отметить следующее. Несмотря на опубликованную на сайте информацию об объектах, кадастровая стоимость которых может быть оспорена в комиссии, сроках оспаривания кадастровой стоимости в комиссии, датах проведения оценок, составе документов, в обязательном порядке прилагаемых к заявлению об оспаривании, в комиссию поступали заявления (а также документы, если таковые прилагались к заявлению), которые были возвращены заявителям в установленный срок. Причины не принятия к рассмотрению и возврата документов указывались в соответствующих уведомлениях, направленных заявителям. Из 9 непринятых к рассмотрению заявлений причинами являлось:

- отсутствовали необходимые для рассмотрения документы (один из документов), указанные в пункте 13 Приказа Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263 «Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 года № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости» - 7 случаев;

- истечение шестимесячного срока с даты внесения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости – 1 случай;

- кадастровая стоимость объекта определена до истечения 60 дней с даты вступления в силу положений закона о комиссии по рассмотрению споров о кадастровой стоимости – 1 случай.

Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости является постоянно действующим органом. В настоящее время комиссия может рассматривать заявления по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения и объектов капитального строительства, если с даты внесения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости прошло не более шести месяцев. Кроме того, в случае утверждения новых результатов государственной кадастровой оценки какой-либо категории или вида земель и внесения указанных результатов в государственный кадастр недвижимости комиссия вправе будет рассматривать заявления по оспариванию кадастровой стоимости в течение шести месяцев с даты внесения.

Начальник отдела
отдела кадастровой оценки недвижимости
и контроля в сфере кадастрового учета
А.Р. Руди