

## **Оформление договоров участия в долевом строительстве по новым правилам**

С 01.01.2017 вступили в силу Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом участии) в редакции Федерального закона от 03.07.2016 №304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Данные законы изменили требования к документам, предоставляемым Застройщиками, на государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве.

В настоящее время для государственной регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, наряду с разрешением на строительство, проектной декларацией, планом создаваемого объекта, договором страхования либо договором поручительства, Застройщик обязан предоставить заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона о долевом строительстве. Данное заключение выдается органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Застройщик вправе не представлять указанное заключение, в этом случае орган регистрации прав запрашивает указанное заключение в контролирующем органе. На территории Костромской области таким органом является Департамент строительства, архитектуры и градостроительства Костромской области.

Срок действия выданного застройщику заключения о соответствии составляет 60 дней с момента выдачи до дня предоставления договора, заключенного с первым участником.

Для государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости указанное заключение не предоставляется.

Если контролирующий орган по каким-либо причинам отзовет заключение о соответствии, уведомив об этом регистрирующий орган, государственная регистрация договоров будет приостановлена.

Орган регистрации прав, в течение пяти рабочих дней со дня внесения таких сведений в Единый государственный реестр недвижимости, обязан направить участникам долевого строительства, являющимся стороной зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, уведомление об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов.

Новый закон изменил порядок предоставления документов на государственную регистрацию прав участников долевого строительства.

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

По новым правилам для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства наряду с документами, предусмотренными действующим законодательством, также необходим передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства, с прилагаемой инструкцией, являющейся его неотъемлемой частью.

Срок государственной регистрации первого и последующих договоров долевого участия, прав участников долевого строительства составляет семь рабочих дней с даты приема документов органом регистрации прав, девять рабочих дней с даты приема документов многофункциональным центром.