



Изменения в сфере долевого строительства: консультация Управления Росреестра по Алтайскому краю

Управление Росреестра по Алтайскому краю сообщает, что **с 1 января 2017 года** вступили в силу изменения в Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»¹.

Нововведения направлены на **защиту прав** и законных интересов участников долевого строительства. В частности, ужесточены требования к застройщикам, расширены полномочия органа, осуществляющего контроль в сфере участия в долевом строительстве.

Действующей редакцией Закона установлены новые требования к **сайту** застройщиков, в том числе к информации, размещаемой застройщиком в целях привлечения денежных средств.

Новшества также касаются размера уставного (складочного) **капитала** и порядка его формирования. Так, например, если уставный капитал не соответствует минимально предусмотренному размеру, то застройщик обязан заключить договор поручительства с одним или несколькими юридическими лицами. При этом поручитель или сопоручители обязываются перед участниками долевого строительства, заключившими с застройщиком договор долевого участия² на строительство жилых помещений, **отвечать** за исполнение застройщиком его обязательств по таким договорам в полном объеме. Эта обязанность исполняется застройщиком дополнительно к существующей ранее обязанности по заключению договора поручительства с банком (либо страхованию гражданской ответственности).

Однако, теперь несоответствие страховой организации требованиям, указанным в Законе о долевом строительстве, является основанием для одностороннего **отказа** застройщика от исполнения договора страхования.

Кроме того, застройщику с 01.01.2017 дополнительно вменена обязанность получать заключение контролирующего органа о своем соответствии и соответствии проектной декларации требованиям, установленным Законом. В случае их несоответствия в выдаче указанного заключения отказывается.

Важным является тот факт, что договор долевого участия² должен быть подписан и представлен на государственную регистрацию **в течение 60 дней** с момента получения указанного заключения контролирующего органа. Несоблюдение данного требования, а

¹ Изменения внесены Федеральным законом от 03.07.2016 N 304-ФЗ; далее - Закон о долевом строительстве, Закон.

² Далее - ДДУ

также неполучение застройщиком указанного выше заключения является основанием для приостановления государственной регистрации.

Помимо этого, предусмотрено создание **единого реестра** застройщиков, привлекающих денежные средства граждан. Сведения данного реестра должны быть открытыми и общедоступными.

Еще одна новелла законодательства – это возможность получения застройщиком **целевого кредита** на строительство многоквартирного жилого дома³ при условии размещения денежных средств дольщиков на счетах эскроу.

Не менее важным является уточнение нормы **о расторжении** ДДУ по требованию дольщика. Новая редакция нормы Закона предусматривает, что договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации строящегося МКД и (или) иного объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства.

Участник долевого строительства не имеет права на **односторонний** отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства и соответствует предусмотренным требованиям.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику объекта долевого строительства вследствие уклонения участника от подписания передаточного акта застройщик **освобождается** от уплаты неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения своих обязательств по ДДУ.

Согласно Закону застройщик обязан передать дольщику **инструкцию** по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Таким образом, внесенные дополнения и поправки в Закон о долевом строительстве имеют большую практическую ценность для всех участников сферы долевого строительства и направлены исключительно на **укрепление** отношений между застройщиками и участниками долевого строительства.

*Т.С. Крапп, и.о. начальника Межмуниципального
Алейского отдела Управления Росреестра по
Алтайскому краю*

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, государственному надзору в области геодезии и картографии,

³ Далее - МКД

государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих на территории Алтайского края. Подведомственным учреждением Управления Росреестра по Алтайскому краю является филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления Росреестра по Алтайскому краю, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.