Кадастровая палата по Волгоградской области напоминает о вступлении в силу с 1 января 2017 года изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214- ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости".

Нововведения направлены на защиту прав и законных интересов участников долевого строительства: ужесточены требования к застройщикам, расширены полномочия органа, осуществляющего контроль в сфере участия в долевом строительстве. Так, помимо разрешения на строительство, проектной декларации, плана создаваемого объекта, договора страхования либо договора поручительства, застройщик обязан представить заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона о долевом строительстве.

Данное заключение выдается контролирующим органом, уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства, по результатам рассмотрения проектной документации застройщика. В случае не представления заключения в орган регистрации права (Росреестр), последний запрашивает данный документ в контролирующем органе.

Срок действия заключения о соответствии составляет 60 дней с момента его выдачи застройщику до дня предоставления договора, заключенного с первым участником. По истечении указанного срока пакет документов для регистрации договора долевого участия рассматривается как неполный, а просроченное заключение является основанием для приостановления регистрации прав и отказа в ее проведении.

Если в Росреестр поступит уведомление контролирующего органа об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан на строительство домов, государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве, находящихся в стадии правовой экспертизы, будет приостановлена с последующим отказом в ее проведении.

В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) при этом вносятся дополнительные сведения об отсутствии у застройщика указанного права. Орган регистрации права обязан в течение пяти рабочих дней со дня внесения сведений в ЕГРН направить данную информацию участникам долевого строительства.

С целью государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве застройщик должен предоставить договор страхования или поручительства банка при заключении договора в отношении каждого участника долевого строительства.