

Вниманию застройщиков и участников долевого строительства!

На официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 13.07.2020, "Российская газета", N 155, 16.07.2020, а также в "Собрании законодательства РФ", 20.07.2020, N 29, ст. 4512 опубликован Федеральный закон от 13.07.2020 N 202-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" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии со статьей 13 указанного закона данный документ вступил в силу с 13.07.2020 (за исключением отдельных положений).

Теперь застройщики получили право самостоятельно регистрировать право собственности за участниками строительства. Заявление от дольщика в таком случае не требуется.

Так, после передачи застройщиком по правилам, предусмотренным статьей 8 Федерального Закона №214-ФЗ, объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановления такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае:

Участник долевого строительства после проведения государственной регистрации его права собственности на объект долевого строительства вправе представить в орган регистрации прав указанный в пункте 2 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве для совершения на нем специальной регистрационной надписи.

Если застройщик воспользуется новой опцией, он должен будет после регистрации передать собственнику выписку из ЕГРН.

Федеральный Закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон об участии в долевом строительстве) дополнен требованиями о размещении информации.

Согласно ч.1 ст. 3.1 Закона об участии в долевом строительстве застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной настоящим Федеральным законом, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства. Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

Дополнительно застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обязан раскрывать информацию, в том числе публиковать проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения; необходимо указывать сведения о физлицах, входящих в одну группу с застройщиком, их СНИЛС и ИНН.

О проекте строительства нужно вносить сведения: о генподрядчике; предельных параметрах разрешенного строительства; наличии и площади частей жилого помещения; сроке передачи объекта дольщику. Расширен состав сведений о целевых займах и кредитах: необходимо разместить информацию о сумме задолженности по договору кредита(займа) на последнюю

отчетную дату и неиспользованном остатке по кредиту(займу) на указанную дату, сроке исполнения обязательств заемщика в полном размере в соответствии с договором кредита(займа).

Установлены новые правила внесения изменений в проектную декларацию:

- единый срок внесения изменений через ЕИСЖС - не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным. Ранее декларацию нужно было скорректировать по общему правилу в течение 3 рабочих дней с момента изменений, еще 5 рабочих дней давалось на размещение обновленной информации в ЕИСЖС;

- не нужно изменять проектную декларацию, если объект введен в эксплуатацию и информация об этом размещена в ЕИСЖС.

Органы местного самоуправления теперь также являются субъектами, обязанными размещать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства.

Заместитель прокурора Ярославского района

советник юстиции Брежнева Г.В.