

**Актуальные вопросы, возникающие при проведении государственной
регистрации договоров участия в долевом строительстве**

В связи с вступлением в силу 01.01.2017 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) и Федерального закона 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) с изменениями и дополнениями Управление Росреестра по Владимирской области обращает внимание на следующее.

Особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства установлены статьей 48 Закона о регистрации. Также указанная норма устанавливает перечень документов для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Наряду с документами, предусмотренными Законом о регистрации, для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, в числе которых указано *заключение* о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона о долевом участии в строительстве. Такое заключение выдается уполномоченным на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (далее - контролирующий орган). Кроме того, положения Закона об участии в долевом строительстве в новой редакции, вступившей в силу с 01.01.2017, обязывают контролирующий орган направлять в орган регистрации уведомление об отсутствии у Застройщика права привлекать денежные средства участников долевого строительства.

На территории Владимирской области контролирующим органом является Департамент строительства и архитектуры администрации Владимирской области, директор Коробкин Сергей Михайлович (адрес электронной почты: dsa@avo.ru, телефон (4922) 33-50-71, адрес: 600005, г. Владимир, ул. Токарева, дом 1).

Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ законодатель существенно дополнил перечень требований к застройщику (установленным в статье 3 Закона об участии в долевом строительстве), только при соответствии которым, застройщик

вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

Кроме того, Федеральным законом от 03.07.2016 № 304-ФЗ в Закон об участии в долевом строительстве введена статья 23.1. Согласно указанной норме,

федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством РФ будет осуществляться создание и ведение единого реестра застройщиков. Сведения, содержащиеся в указанном реестре, являются открытыми, общедоступными и подлежат размещению на официальном сайте федерального органа исполнительной власти, ответственного за ведение единого реестра застройщиков.

В силу положений статьи 17 Закона об участии в долевом строительстве соглашение об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Законом о регистрации. Для государственной регистрации договора об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве кроме договора, также необходимо представить справку, подтверждающую полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве cedentом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи.

Так с 01.01.2017, в соответствии с положениями статьи 11 Закона об участии в долевом строительстве, в случае если по соглашению об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве уступающей стороной (cedentом) является юридическое лицо, то уплата цены договора производится после государственной регистрации указанного договора уступки. За несоблюдение указанных требований по порядку оплаты, юридическое лицо, являющееся cedentом по договору, несет ответственность.