



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

Принят Государственной Думой

24 июня 2016 года

Одобен Советом Федерации

29 июня 2016 года

Статья 5

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 26 дополнить пунктами 54 и 55 следующего содержания:

"54) в орган регистрации прав поступило уведомление уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан - участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов в случаях и порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

55) договор страхования или договор поручительства банка, указанные в пункте 5 части 2 статьи 48 настоящего Федерального закона, либо договор поручительства, указанный в пункте 6 части 2 статьи 48 настоящего Федерального закона, расторгнут или прекращен в соответствии с законодательством Российской Федерации.";

2) статью 48 изложить в следующей редакции:

"Статья 48. 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

1. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства).

2. 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 настоящим Федеральным законом для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, необходимы:

1) разрешение на строительство. Заявитель вправе не представлять разрешение на строительство. В случае, если разрешение на строительство не представлено заявителем, орган регистрации прав запрашивает

разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в разрешении на строительство) в органе, выдавшем разрешение на строительство, который представляет его в срок не более чем два рабочих дня с даты получения запроса органа регистрации прав;

2) план создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости с указанием его местоположения, количества находящихся в составе создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади каждого из указанных помещений и машино-мест;

3) проектная декларация;

4) заключение уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (далее – контролирующий орган), о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и

иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", выданное не ранее чем за шестьдесят дней до дня представления заявления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Заявитель вправе не представлять указанное заключение, в этом случае орган регистрации прав запрашивает указанное заключение в контролирующем органе, который представляет его в срок не более чем два рабочих дня с даты получения запроса органа регистрации прав;

5) договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве либо договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", за исключением случая, если договором участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке в соответствии с указанным Федеральным законом;

б) заключенный в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома;

7) списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, которое построено или строится на земельных

участках единого института развития в жилищной сфере или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, которыми единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, и которые переданы в безвозмездное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, либо аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства". В случае, если заявителем не представлены указанные списки, орган регистрации прав запрашивает указанные списки в уполномоченном органе местного самоуправления, который утвердил указанные списки в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" и обязан представить запрашиваемые

сведения в срок не более чем два рабочих дня с даты получения такого запроса.

3. Для государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, предусмотренными настоящим Федеральным законом, за исключением документов, указанных в пунктах 1 – 7 части 2 настоящей статьи, застройщик также обязан представлять договор страхования или договор поручительства банка, указанные в пункте 5 части 2 настоящей статьи, в случае, если соответствующий договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

4. Орган регистрации прав при государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и помещены в реестровое дело.

5. В течение пяти рабочих дней со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, орган регистрации прав направляет уведомление об этом в контролирующий орган по адресу электронной почты контролирующего органа.

6. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Единый государственный реестр недвижимости также вносятся дополнительные сведения:

1) о страховой организации или об обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, заключивших договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о страховой сумме по договору страхования;

2) о банке, заключившем договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого

помещения по договору участия в долевом строительстве, а также о сумме (размере) предоставляемого поручительства;

3) о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для условного депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора;

4) о поручителе (сопоручителях), заключившем договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

7. В случае, если в орган регистрации прав поступило уведомление контролирующего органа об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в Единый государственный реестр недвижимости в отношении зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и прав на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) таких многоквартирных домов, также вносятся дополнительные сведения об отсутствии у застройщика указанного права. 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 данных договоров участия в долевом строительстве, по адресам электронной почты, указанным в данных договорах, уведомление об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов. В случае отсутствия в договоре участия в долевом строительстве адреса электронной почты такое уведомление направляется в письменной форме посредством почтового отправления.

8. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из

сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение договора. В случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение. Орган регистрации прав при представлении заявления одной из сторон такого договора в течение одного рабочего дня обязан направить уведомление об этом другой стороне договора по адресу электронной почты, указанному в договоре. При отсутствии в договоре адреса электронной почты уведомление направляется в письменной форме посредством почтового отправления.

9. Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве,

предусматривающего обязанность участника долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу в банке, обязан направить в банк, в котором в соответствии с таким договором должен быть открыт счет эскроу, по адресу электронной почты, указанному в договоре участия в долевом строительстве, уведомление о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

10. Государственная регистрация соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (далее – договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве), осуществляется по заявлению сторон договора о такой уступке (цедента и цессионария). Для государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве также необходимы:

1) договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве;

2) справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве цедентом 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.

11. Для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства наряду с документами, предусмотренными настоящим Федеральным законом для государственной регистрации такого права, также необходимы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, полученное органом регистрации прав в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона. В случае, если органом регистрации прав не получено в указанном порядке такое разрешение на ввод в эксплуатацию, застройщик по собственной инициативе вправе передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган регистрации прав для государственной регистрации прав собственности

участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения этого разрешения;

2) договор участия в долевом строительстве или договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, если такой договор об уступке прав требований заключен (на государственную регистрацию права участника долевого строительства на объект долевого строительства представляется подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю);

3) передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

12. В течение пяти рабочих дней со дня отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, права участника долевого строительства на объект долевого строительства орган регистрации прав уведомляет об этом отказе контролирующий орган по адресу электронной почты контролирующего органа.";

3) часть 7 статьи 62 после слов "сделки в отношении объекта," дополнить словами "сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов на земельном участке, сведения, указанные в части 6 статьи 48 настоящего Федерального закона,".

Статья 7

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017 года, за исключением пункта 27 статьи 1 настоящего Федерального закона.

2. Пункт 27 статьи 1 настоящего Федерального закона вступает в силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

3. Положения пункта 1 части 2 и части 2¹ статьи 3, части 3 статьи 12¹, статей 15³ - 15⁵ и 23¹ Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона) применяются с 1 июля 2017 года.



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
3 июля 2016 года
№ 304-ФЗ