

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Росреестр сообщает о грядущих изменениях в госрегистрации договоров участия в долевом строительстве**

**Очередные меры, направленные на повышение защиты прав участников долевого строительства, предприняты законодателем и вводятся в действие поэтапно с 1 января и 1 июля 2017 года.**

Основные изменения касаются ужесточения требований, предъявляемых к застройщикам (в частности к размерам уставного капитала, к лицам, имеющим право осуществлять функции единоличного исполнительного органа и главного бухгалтера застройщика, к отсутствию задолженностей по налогам и сборам, превышающих установленный размер и др.), к информации, размещаемой застройщиком в целях привлечения денежных средств, к описанию объекта долевого строительства в договоре и расширения полномочий органа, осуществляющего контроль в сфере участия в долевом строительства (на территории Пермского края указанным органом является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Пермского края, далее – контролирующий орган, Министерство). Также предусмотрено создание и ведение единого реестра застройщиков, возможность заключения застройщиком договоров поручительства в случае, если застройщик не отвечает требованиям, предъявляемым к уставному капиталу.

Ужесточение указанных требований обоснованно повлекло за собой изменение порядка государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве.

Так, в дополнение к ранее представлявшимся на регистрацию первого договора участия в долевом строительстве разрешению на строительство, проектной декларации, плану создаваемого многоквартирного дома и документам, подтверждающим обеспечение застройщиком исполнение своих обязательств перед участниками долевого строительства, представляется заключение контролирующего органа о том, что и застройщик, и проектная декларация соответствуют установленным требованиям. В случае если застройщик не представит указанное заключение, оно будет запрошено государственным регистратором Управления Росреестра по Пермскому краю самостоятельно в Министерстве.

**В том случае, если застройщик утратит право на привлечение денежных средств граждан (например, в связи с ликвидацией или введением процедур банкротства в отношении застройщика, в связи с приостановлением деятельности застройщика на основании решения суда и т.д.), контролирующий орган обязан известить об этом орган регистрации прав, который в свою очередь обязан направить участникам долевого строительства соответствующее уведомление на указанный в договоре участия в долевом строительстве адрес электронной почты, а при его отсутствии посредством почтового отправления.**

Кроме того, указанная информация вносится в Единый государственный реестр недвижимости и отражается в выписке, содержащей общедоступные сведения Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке, на котором ведется строительство.

Регистрация последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенных с застройщиком, не отвечающим установленным требованиям, и утратившим право на привлечение денежных средств граждан, невозможна в силу прямого указания закона.

Обо всех случаях отказа в государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, уступки права требования по указанному договору или права собственности на основании указанных договоров регистрирующий орган будет сообщать Министерству.

Другой новеллой законодательства является возможность использования механизма банковского финансирования строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости с открытием счетов эскроу для размещения средств участников долевого строительства таких объектов.

Так, в случае получения застройщиком целевого кредита на строительство многоквартирных домов в кредитной организации, имеющей право на открытие счетов эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, кредитным договором может быть предусмотрено условие об установлении во всех договорах участия в долевом строительстве данных многоквартирных домов обязанности участников долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счета эскроу, открытые в таком банке. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому участнику долевого строительства к нему переходят также все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Счет эскроу открывается банком для учета и блокирования денежных средств, полученных им от участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. Передача банком указанных средств застройщику осуществляется после завершения строительства дома на основании передаточного акта, подписанного сторонами договора участия в долевом строительстве.

Банки, имеющие право на открытие счетов эскроу по договору участия в долевом строительстве, должны отвечать требованиям, установленным Правительством РФ. Перечень указанных банков подлежит ежеквартальному размещению Центральным банком РФ на своем официальном сайте в сети Интернет.

Данный способ взаиморасчетов между участником долевого строительства и застройщиком через банк является еще одним способом обеспечения защиты прав участников долевого строительства.

**Статистика:**

За 11 месяцев 2016 года Управлением Росреестра по Пермскому краю зарегистрировано 8795 договоров участия в долевом строительстве, что превышает показатели прошлого года на 21 процент.

Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю – Лариса Аржевитина.

**https://rosreestr.ru**

[**http://vk.com/public49884202**](http://vk.com/public49884202)

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

Светлана Пономарева

+7 342 218-35-82

Диляра Моргун

+7 342 218-35-83

[press@rosreestr59.ru](mailto:press@rosreestr59.ru)