

Вступил в силу закон, направленный на повышение гарантий прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства

В целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства, строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в рамках урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства Фонду защиты прав дольщиков предоставлено право привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости. Денежные средства участников долевого строительства направляются на расчетный счет Фонда, открытый в уполномоченном банке в сфере жилищного строительства. В отношении указанных средств осуществляется банковское сопровождение.

Указанные положения применяются к договорам участия в долевом строительстве, заключенным после 1 июля 2021 года.

Наложение ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом на основании судебного акта или акта уполномоченного органа, избрание залога в качестве меры пресечения в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, в котором расположен объект долевого строительства, права аренды (субаренды) такого земельного участка не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета многоквартирного дома, государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства или для государственной регистрации перехода права собственности на такой объект, а также для государственной регистрации права общей долевой собственности участника (участников) долевого строительства на указанный земельный участок. При этом запись о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия или о залоге погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности на последний объект долевого строительства в данном многоквартирном доме.

Расширяется перечень оснований исключения проблемных объектов из единого реестра проблемных объектов. Такими основаниями теперь являются:

- погашение субъектом РФ требований всех граждан - участников строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений или денежных требований;

- отсутствие обязательств застройщика перед гражданами - участниками строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключенным в отношении соответствующего проблемного объекта, в случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве и в отношении такого застройщика не введена процедура, применяемая в деле о банкротстве застройщика;

- выплата всем гражданам - участникам строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства соответствующего проблемного объекта, включенного в единый реестр проблемных объектов, страхового возмещения в рамках договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору об участии в долевом строительстве.

Сведения, являющиеся основанием для исключения проблемных объектов из единого реестра проблемных объектов, размещаются контролирующим органом в ЕИСЖС.

Указанные изменения введены Федеральным законом от 16.06.2021 N 273-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»,
которые вступили в законную силу
01.07.2021

Старший помощник прокурора города

□ И.А.Зорина