

Новое в законе о долевом строительстве

Управление Росреестра по Иркутской области информирует граждан о том, что изменены требования к содержанию договора участия в долевом строительстве. Это связано с тем, что с 1 января 2017 года вступили в силу изменения, внесенные в ФЗ 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».

Появились новые требования к передаточному акту по договору долевого участия. К нему или другому документу о передаче объекта долевого строительства должна прилагаться инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства. Если такой инструкции не будет, то в регистрации права на объект может быть отказано.

Договор должен соответствовать обязательным правилам. Он заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор должен содержать следующие условия:

1) определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости:

- план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения,

- местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении,

- об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости),

- назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (основные характеристики жилого или нежилого помещения);

2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

4) гарантийный срок на объект долевого строительства;

5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору;

б) условия, предусмотренные данным Федеральным законом, в случае, если средства дольщиков используются на строительство объектов инфраструктуры.

При отсутствии обязательных условий договор долевого участия в строительстве, подписанный с 1 января 2017 года, считается незаключенным и не может быть зарегистрирован. Кроме того, условия договора должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Управление Росреестра по Иркутской области