

Статья 25.1 Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с комментарием

Текст статьи

1. На государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, представляются документы с описанием объекта долевого строительства, составленные застройщиком и согласованные с соответствующим участником долевого строительства, с указанием местоположения объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

1.1. В случае заключения лицом, заключившим в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договора участия в долевом строительстве в отношении жилого помещения, соответствующего условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (далее также - жилье экономического класса), с гражданином, имеющим в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации право на приобретение жилья экономического класса (далее - гражданин, имеющий право на приобретение жилья экономического класса), по цене и в сроки, которые определены договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, для государственной регистрации данного договора участия в долевом строительстве представляется также выписка из утвержденного органом местного самоуправления списка граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, подтверждающая включение этого гражданина в такой список. Застройщик или участник долевого строительства вправе не представлять указанную выписку. В этом случае орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает выписку в органе местного самоуправления, который обязан предоставить ее в срок не более чем пять дней с даты получения запроса.

2. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника

долевого строительства). На государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, застройщиком представляются:

1) разрешение на строительство;

2) проектная декларация;

3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;

4) один из следующих 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" документов:

договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее - договор страхования), а также документ, подтверждающий уплату страховой премии (части страховой премии) в соответствии с договором страхования;

договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве (далее - договор поручительства), а также документ, подтверждающий оплату вознаграждения по договору поручительства;

5) списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, которое построено или строится на земельных участках, которые находятся в федеральной собственности и в отношении которых Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства" выполняет функции агента Российской Федерации (далее - земельные участки Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства), или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена и которыми Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, если такие земельные участки переданы в безвозмездное срочное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, или 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 "О содействии развитию жилищного строительства". Застройщик вправе не представлять указанные списки. В этом случае орган,

осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает указанные списки у уполномоченного органа местного самоуправления, который утвердил указанные списки в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства" и обязан предоставить запрашиваемые сведения в срок не более чем пять дней с даты получения такого запроса.

Застройщик вправе не представлять разрешение на строительство. В этом случае орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в данном документе) в органе, выдавшем разрешение на строительство.

На государственную регистрацию последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан представлять договор страхования, указанный в подпункте 4 настоящего пункта, а также документ, подтверждающий уплату страховой премии (части страховой премии) в соответствии с таким договором страхования, в случае, если такой договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства.

2.1. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, осуществляется в течение десяти рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, обязанность по представлению которых возложена на заявителя.

После государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве государственная регистрация последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем пять рабочих дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, обязанность по представлению которых возложена на заявителя.

2.2. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, при государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, и помещены в дело правоустанавливающих документов.

2.3. В течение пяти рабочих дней со дня проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, уведомляет об этом уполномоченный на осуществление контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В уведомлении должно быть указано, какой из документов, предусмотренных

подпунктом 4 пункта 2 настоящей статьи, представлен застройщиком.

3. Запись о договоре участия в долевом строительстве (о его изменении, о расторжении, об уступке прав требования по этому договору), государственная регистрация которого установлена федеральным законом, вносится в содержащий записи о сделках подраздел III раздела, открытого на земельный участок, на котором возводится объект недвижимого имущества в порядке долевого строительства, Единого государственного реестра прав. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в указанный подраздел также вносится запись о возникающем на основании федерального закона залоге земельного участка или залоге права аренды, права субаренды с указанием в Едином государственном реестре прав распространения права залога на создаваемый объект недвижимого имущества.

3.1. Помимо предусмотренных пунктом 1 статьи 20 настоящего Федерального закона случаев в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве может быть отказано в следующих случаях:

1) наличие государственной регистрации другого договора участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства;

2) непредставление одного из предусмотренных подпунктом 4 пункта 2 настоящей статьи документов;

3) заключение лицом, которому земельный участок Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и которым Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в безвозмездное срочное пользование либо аренду для строительства жилья экономического класса, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, или аренду для строительства в минимально требуемом объеме жилья экономического класса, в том числе для его 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 "О содействии развитию жилищного строительства", договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с лицом, не имеющим права на заключение этого договора, либо с нарушением иных требований, предусмотренных Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства";

4) заключение договора участия в долевом строительстве, указанного в подпункте 5 пункта 2 настоящей статьи, с лицом, не имеющим права на заключение указанного договора, или с нарушением иных предусмотренных федеральными законами требований.

3.2. В течение пяти рабочих дней со дня отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве по основанию, указанному в подпункте 2 пункта 3.1 настоящей статьи, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, уведомляет о таком отказе уполномоченный на осуществление контроля и

надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

4. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение 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 по государственной регистрации при представлении заявления одной из сторон такого договора в течение рабочего дня обязан уведомить в письменной форме об этом другую сторону договора.

5. На государственную регистрацию права участника долевого строительства на объект долевого строительства наряду с документами, необходимыми в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав, представляется один экземпляр - подлинник договора участия в долевом строительстве, который после государственной регистрации данного права возвращается правообладателю.

Это ознакомительный фрагмент

Полный текст доступен по ссылке: <https://alexeyborisov.ru/law/zakon-122-fz/st25.1/>

Оформите подписку на материалы сайта со скидкой 50% по промокоду: **PDF50**

Предложение действует ограниченное время.

Источник: <https://alexeyborisov.ru/law/zakon-122-fz/st25.1/>