

Статья 48. Особенности осуществления государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства

1. На государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации прав 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 недвижимости и планируемой площади объекта долевого строительства.

2. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства). Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, предусмотренными настоящим Федеральным законом для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, необходимы:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) проектная декларация;
- 3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения, количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимости жилых и нежилых помещений, планируемой площади каждого из указанных помещений;
- 4) договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве либо договор поручительства 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";
- 5) списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, которое построено или строится на земельных участках 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, переданных 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". Застройщик вправе не представлять указанные списки. В этом случае орган регистрации прав запрашивает указанные списки у уполномоченного органа 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 предоставить запрашиваемые сведения в срок не более чем пять дней с даты получения такого запроса.

3. На государственную регистрацию последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан представлять договор страхования, указанный в пункте 4 части 2 настоящей статьи, в случае, если такой договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства.
4. Орган регистрации 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 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, орган регистрации 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 пунктом 4 части 2 настоящей статьи, представлен застройщиком.
6. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений 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 регистрации прав при представлении заявления одной из сторон такого договора в течение одного рабочего дня обязан уведомить в письменной форме об этом другую сторону договора.
7. На государственную регистрацию права участника долевого строительства на объект долевого строительства также представляется один экземпляр - подлинник договора участия в долевом строительстве, который после государственной регистрации такого права возвращается правообладателю.
8. В течение пяти рабочих дней со дня отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве орган регистрации прав уведомляет об этом 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.