

Статья 8. Передача объекта долевого строительства

1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

2. 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.

3. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

3¹. Передача застройщиком индивидуального жилого дома и образуемого в соответствии с проектом межевания земельного участка, на котором расположен данный жилой дом, и принятие указанных объектов участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче индивидуального жилого дома и земельного участка после государственного кадастрового учета таких объектов. В передаточном акте или ином документе о передаче индивидуального жилого дома и земельного участка указываются дата передачи, кадастровые номера и основные характеристики индивидуального жилого дома и земельного участка, обязательство по договору аренды земельного участка, права на который подлежат передаче в состав общего имущества, а также иная информация по усмотрению сторон. (Дополнение частью - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

3². Передача индивидуального жилого дома и земельного участка застройщиком и принятие указанных объектов участником долевого строительства являются основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на земельный участок, находящийся в собственности застройщика, или аренды, если земельный участок находится в аренде у застройщика. (Дополнение частью - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

3³. Земельный участок в границах территории малоэтажного жилого комплекса, входящий в состав общего имущества и находящийся в собственности застройщика, переходит в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса, в порядке, предусмотренном частями 3, 7 и 8 статьи 23⁶ настоящего Федерального закона. (Дополнение частью - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

3⁴. В случаях, не предусмотренных частью 3³ настоящей статьи, земельный участок в границах территории малоэтажного жилого комплекса, права по которому включаются в состав общего имущества, подлежит предоставлению без проведения торгов в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора лицам, являющимся собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса. Права и обязанности застройщика по договору аренды указанного земельного участка переходят лицам, являющимся собственниками индивидуальных жилых домов, расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса, пропорционально площади земельных участков, занятых этими жилыми домами, с возникновением у таких лиц права аренды со множественностью лиц на стороне

арендатора. (Дополнение частью - Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

6. Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. (Дополнение частью - Федеральный закон от 18.07.2006 № 111-ФЗ)