Установлены дополнительные гарантии прав участников долевого строительства

С 01.01.2014 года действуют дополнительные гарантии прав участников долевого строительства, внесенные Федеральным законом от 30.12.2012 № 294-ФЗ. Указанные гарантии распространяются на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществляется после 01.01.2014 года.

Федеральным законом от 30.12.2012 № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» введены понятия «страхование гражданской ответственности застройщика, привлекающего средства граждан», а также «поручительство банка».

Согласно внесенным изменениям исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:
1) поручительство банка; 2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору.
Также в статью 25.1. Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» внесены изменения, дополнен перечень документов, представляемых застройщиком на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства. Так, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, застройщик должен предоставить один из следующих документов:
- договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

На государственную регистрацию последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан представлять договор страхования в случае, если такой договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства.

Непредставление одного из выше указанных документов является основанием для отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.