



Изменения законодательства, которые необходимо знать дольщику

Управление Росреестра по Челябинской области информирует о произошедших изменениях при передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

После получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию дольщик и представитель застройщика должны осмотреть квартиру и подписать акт приема-передачи к договору долевого участия. Здесь есть некоторые изменения. В конце прошлого года начало действовать Постановление Правительства РФ от 29.12.2023 № 2380 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства». До 31 декабря 2024 года включительно устанавливаются особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Срок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства по соглашению сторон может быть изменен в отдельности от других объектов долевого строительства, входящих в состав того же многоквартирного дома, но не ранее чем после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и без внесения изменений в проектную декларацию.

При обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства, подтвержденных актом осмотра, дольщик вправе отказаться от подписания передаточных документов и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков либо отказаться от исполнения договора и предъявить требования о возврате денежных средств и уплате процентов. Требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков должно быть удовлетворено застройщиком в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта, а в случае обнаружения существенных нарушений - в срок не более 60 календарных дней со дня составления акта осмотра с участием специалиста. Требования о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов участника долевого строительства на устранение выявленных недостатков подлежат удовлетворению застройщиком в течение 10 рабочих дней со дня их предъявления участником долевого строительства.

Когда объект долевого строительства принят и акт подписан дольщик может самостоятельно оформить право собственности на долгожданную квартиру, если эту обязанность не взял на себя застройщик. Для этого ему необходимо обратиться в Росреестр за государственной регистрацией права собственности на квартиру.

*«В настоящее время законодательство предоставило застройщику возможность за дольщика в электронном виде сдать документы на регистрацию права собственности на квартиру, что очень удобно, - отмечает заместитель руководителя **Управления Росреестра по Челябинской области Ольга Силаева.** - При этом специально получать электронную цифровую подпись дольщику не нужно, все документы направит сам застройщик в электронном виде. В этом случае дольщику даже не придется идти в МФЦ. Кроме того, электронная регистрация, в отличие от «бумажной», проводится в основном в течение 1 рабочего дня».*

Для оформления права собственности на квартиру через МФЦ в регистрирующий орган потребуется подать акт приема-передачи (подлинный экземпляр). При подаче заявления на госрегистрацию от будущего собственника требуется внимательно его прочитать и подписать, сверив паспортные данные, СНИЛС и адрес электронной почты. Важно сразу при обращении оплатить госпошлину, которая для физических лиц она составляет 2000 рублей. Это даст возможность госрегистратору сразу приступить к проведению правовой экспертизы и регистрации права.