****

**Госдума утвердила поправки**

**в закон об участии в долевом строительстве**

Государственная Дума приняла поправки в федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части усиления защиты прав участников строительства. В законе учтены предложения Росреестра о внесении изменений в Градостроительный кодекс и федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Законодательные изменения одобрены Советом Федерации 8 июля 2020 года.

Как отметил руководитель Росреестра Олег Скуфинский, нововведения позволят существенно сократить основания для приостановки и отказов при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав для застройщиков. «В документе прописана возможность ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства при разнице (до 5%) в фактической площади построенного объекта с проектной документацией и разрешением на строительство. Правило будет действовать при условии соответствия количества этажей, помещений и машино-мест в здании первоначально запланированным показателям», - сообщил глава ведомства.

Также по предложению Росреестра в законе установлены пределы правовой экспертизы при государственном кадастровом учете и (или) регистрации прав на объекты капитального строительства (или образованные в ходе перепланировки помещения). Теперь такая экспертиза будет ограничена проверкой документов на соответствие сведений, указанных в техническом плане и разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (или акте приемочной комиссии, который подтверждает завершение перепланировки).

Кроме того, законопроект содержит еще два важных нововведения. Застройщик после передачи квартиры участнику долевого строительства сможет подать документы от его имени на регистрацию без доверенности, что избавит будущего собственника от необходимости самостоятельно обращаться в Росреестр. Вторая новелла касается прекращения возникшего на основании договоров долевого участия в строительстве залога на земельный участок под многоквартирным домом в момент кадастрового учета такого дома. Это заметно упростит передачу от застройщиков земельных участков, которые по закону относятся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Положительные последствия указанных нововведений отметил президент Национального объединения застройщиков жилья Леонид Казинец. «Застройщики сталкиваются с разной правоприменительной практикой относительно допустимого отклонения параметров построенного объекта от проектной документации. Нередко перед вводом объекта приходится тратить время и деньги на избыточное внесение изменений в проект, повторную экспертизу, разрешение на строительство. Теперь закон четко определяет, что при отклонении от проекта в пределах 5% объект можно ставить на кадастровый учет. Если больше 5% - нельзя. Это правильное решение. Не менее важно исключение дублирования функций Росреестра с функциями госстройнадзора и органов, выдающих разрешение на строительство и разрешение на ввод. Четкое установление пределов правовой экспертизы регистраторами документов, поданных на кадастровый учет, позволит во многих случаях избежать задержек с началом эксплуатации объектов».

Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай