

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Отчисления в компенсационный Фонд при долевом строительстве

25 декабря 2018 года вступил в силу Федеральный закон № 478-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон № 478-ФЗ), которым были внесены очередные изменения, затрагивающие деятельность российских застройщиков.

В соответствии с п. З ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218- ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, органом регистрации прав осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве посредством направления запроса с использованием межведомственного электронного взаимодействия.

Согласно п.5 ст. 25 Федерального закона № 218-ФЗ от 29.07.2017г. «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», обязанность застройщика по уплате обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд возникает в отношении многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства такого объекта недвижимости представлен на государственную регистрацию после даты государственной регистрации публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" (20.10.2017г).

До внесения изменений в законодательство Федеральным законом 478- ФЗ, был установлен порядок, что если договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства заключен до даты государственной регистрации Фонда, застройщик обязан был на регистрацию представить договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве либо договор поручительства банка.

Право на отчисления в Фонд вместо страхования и поручительства законом не допускалось.

Вместе с тем, в свете изменений внесенных Федеральным законом № 478- ФЗ если договор участия в долевом строительстве представлен на государственную регистрацию после 25.12.2018 (даты вступления в силу закона), и при этом договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства представлен на регистрацию до государственной регистрации Фонда (до 20.10.2017) застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд даже в том случае, если исполнение обязательств застройщика обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка. В этом случае представление на государственную регистрацию договора страхования либо договора поручительства банка не требуется (ч. 14 ст. 8 ФЗ).

Вместе с тем вышеуказанные положения не применяются в отношении договоров участия в долевом строительстве, заключенных застройщиком после дня вступления в силу Федерального закона N 478-ФЗ, если исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения по таким договорам обеспечивается страхованием гражданской ответственности застройщика или поручительством банка в отношении объекта недвижимости в целом и такими договорами не предусматривается заключение договора страхования или договора поручительства в отношении каждого участника долевого строительства.

Внесенные в действующее законодательство изменения направлены на защиту прав, законных интересов и имущества граждан-участников долевого строительства, установление дополнительных гарантий, а также на минимизацию рисков, связанных с участием граждан в долевом строительстве.

По информации Управления Росреестра по Иркутской области