**Внесены изменения в законодательство о долевом строительстве**

 Опубликован и вступил в силу Федеральный закон от 01.07.2021 N 273-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" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон).

Поправки направлены на расширение полномочий Фонда защиты прав дольщиков. Фонд вправе привлекать денежные средства дольщиков для строительства многоквартирного дома или иных объектов недвижимости, а также осуществлять в отношении многоквартирных домов или иных объектов недвижимости функции технического заказчика, включая проведение строительного контроля, создавать коммерческие и некоммерческие организации для достижения целей создания Фонда.

Определено, что в целях урегулирования обязательств застройщика перед участниками строительства в случае, если из-за наличия ограничений, невозможно завершить строительство объекта на земельном участке, на котором он находится или должен быть построен, Фондом может быть принято решение о финансировании мероприятий по строительству многоквартирных домов или иных объектов недвижимости на ином земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемом Фонду в аренду или в безвозмездное пользование.

В этом случае Фонд осуществляет подготовку проектной документации, которая может предусматривать изменение проектной документации объектов незавершенного строительства, выполняет инженерные изыскания для строительства многоквартирных домов или иных объектов недвижимости, а также проводит экспертизу таких проектной документации и результатов инженерных изысканий. Эти мероприятия осуществляются Фондом за счет своего имущества, в том числе за счет денежных средств, полученных в качестве имущественного взноса Российской Федерации и иных публично-правовых образований.

Кроме того, Законом установлено, что наложение ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом на основании судебного акта или акта уполномоченного органа, избрание залога в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством РФ в отношении земельного участка, занятого многоквартирным домом, в котором расположен объект долевого строительства, права аренды (субаренды) такого земельного участка не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета многоквартирного дома, государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства или для государственной регистрации перехода права собственности на такой объект, а также для госрегистрации права общей долевой собственности участников долевого строительства на земельный участок. При этом запись о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия или о залоге погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности на последний объект долевого строительства в данном многоквартирном доме.

Законом установлено, что  при введении процедуры банкротства не позднее 7 рабочих дней, следующих за днем принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, конкурсный управляющий направляет в Фонд в электронной форме с использованием личного кабинета в единой информационной системе жилищного строительства бухгалтерскую (финансовую) отчетность должника, а также обеспечивает возможность ознакомления со всеми документами застройщика. При отсутствии у конкурсного управляющего технической возможности направления документов в электронной форме, они представляются в Фонд на бумажном носителе.

Также конкурсный управляющий направляет в Фонд документы, обосновывающие требования участника строительства, не позднее чем через 5 рабочих дней с даты их получения. При этом Фонд в течение 5 рабочих дней рассматривает указанные документы и представляет конкурсному управляющему позицию по вопросу обоснованности предъявленного требования участника строительства.

Изменения вступили в силу 01.07.2021.

Подготовлено

прокуратурой Малоархангельского района