# Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019)

## Статья 48. Особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства

1. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства).

2. Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, наряду с документами, предусмотренными настоящим Федеральным законом для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, необходимы:

1) разрешение на строительство. Заявитель вправе не представлять разрешение на строительство. В случае, если разрешение на строительство не представлено заявителем, орган регистрации прав получает разрешение на строительство путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства, а при отсутствии соответствующей информации в указанной системе запрашивает разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в разрешении на строительство) в органе, выдавшем разрешение на строительство, который представляет его в срок не более чем два рабочих дня с даты получения запроса органа регистрации прав;

(в ред. Федерального закона от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

2) план создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости с указанием его местоположения, количества находящихся в составе создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади каждого из указанных помещений и машино-мест;

3) проектная декларация. Заявитель вправе не представлять проектную декларацию. В случае, если проектная декларация не представлена заявителем, орган регистрации прав получает ее путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства;

(п. 3 в ред. Федерального закона от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

4) утратил силу. - Федеральный закон от 27.06.2019 N 151-ФЗ;

(см. текст в предыдущей редакции)

5) утратил силу. - Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ;

(см. текст в предыдущей редакции)

6) заключенный в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома;

7) списки граждан, имеющих право на приобретение стандартного жилья, которое построено или строится на земельных участках единого института развития в жилищной сфере или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, которыми единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, и которые переданы в безвозмездное пользование либо аренду для строительства стандартного жилья, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства такого жилья, либо аренду для строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья, в том числе для их комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства". В случае, если заявителем не представлены указанные списки, орган регистрации прав запрашивает указанные списки в уполномоченном органе местного самоуправления, который утвердил указанные списки в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" и обязан представить запрашиваемые сведения в срок не более чем два рабочих дня с даты получения такого запроса.

(в ред. Федерального закона от 31.12.2017 N 506-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

3. При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, машино-места, нежилого помещения, определенного подпунктом 3.1 пункта 1 статьи 201.1 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом "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", по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве. Указанная проверка осуществляется органом регистрации прав посредством направления запроса с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", которая обязана предоставить запрашиваемые сведения в срок не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения запроса органа регистрации прав.

(в ред. Федеральных законов от 29.07.2017 N 218-ФЗ, от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

4. Орган регистрации прав при государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и помещены в реестровое дело.

5. В течение пяти рабочих дней со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, орган регистрации прав направляет уведомление об этом в контролирующий орган по адресу электронной почты контролирующего органа.

5.1. В течение одного рабочего дня со дня осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве или отказа в его государственной регистрации, а также внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве орган регистрации прав направляет с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия сведения об этом публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", в том числе сведения о кадастровом номере земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) жилого дома блокированной застройки, состоящего из трех и более блоков, сведения о застройщике в объеме, предусмотренном порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости. В случае осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве также направляются сведения о номере регистрации, реквизитах договора участия в долевом строительстве, описание объекта долевого строительства с указанием его площади согласно договору участия в долевом строительстве.

(часть 5.1 введена Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ; в ред. Федерального закона от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

6. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Единый государственный реестр недвижимости также вносятся дополнительные сведения:

1) - 2) утратили силу. - Федеральный закон от 29.07.2017 N 218-ФЗ;

(см. текст в предыдущей редакции)

3) о банке, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве должен быть открыт специальный счет эскроу для условного депонирования денежных средств в счет уплаты цены такого договора;

4) о поручителе (сопоручителях), заключившем договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

6.1. Для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного Московским фондом содействия реновации жилищного фонда, созданным в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации", с участниками долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, предоставление документов, предусмотренных пунктами 4 - 6 части 2 настоящей статьи, не требуется, а положения частей 3 и 6 настоящей статьи не применяются.

(часть 6.1 введена Федеральным законом от 01.07.2017 N 141-ФЗ)

6.2. В случае привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства с использованием счетов эскроу в порядке, предусмотренном статьями 15.4 и 15.5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", положения части 3 настоящей статьи не применяются.

(часть 6.2 введена Федеральным законом от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

6.3. Положения пунктов 54, 55, 56, 57 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона не применяются в случае заключения застройщиком договоров участия в долевом строительстве с публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.8-1 и 201.8-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

(часть 6.3 введена Федеральным законом от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

6.4. Положения части 3 настоящей статьи не применяются в случае заключения застройщиком договоров участия в долевом строительстве в соответствии с частью 7.1 статьи 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", с публично-правовой компанией "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.8-1 и 201.8-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

(часть 6.4 введена Федеральным законом от 25.12.2018 N 478-ФЗ)

7. В случае, если в орган регистрации прав поступило уведомление контролирующего органа об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", или уведомление публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", указанное в пунктах 1 и 2 части 5.2 статьи 11 Федерального закона "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", в Единый государственный реестр недвижимости в отношении зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и прав на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) таких многоквартирных домов, также вносятся дополнительные сведения об отсутствии у застройщика указанного права. Запись о внесенных дополнительных сведениях об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов погашается на основании уведомления контролирующего органа или публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о соответствии застройщика требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и соблюдении им нормативов финансовой устойчивости, установленных Правительством Российской Федерации.

(часть 7 в ред. Федерального закона от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

8. Заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении или прекращении договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение или прекращение договора. В случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение. Орган регистрации прав при представлении заявления одной из сторон такого договора в течение одного рабочего дня обязан направить уведомление об этом другой стороне договора по адресу электронной почты, указанному в договоре. При отсутствии в договоре адреса электронной почты уведомление направляется в письменной форме посредством почтового отправления.

9. Орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве, предусматривающего обязанность участника долевого строительства внести денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу в банке, обязан направить в банк, в котором в соответствии с таким договором должен быть открыт счет эскроу, по адресу электронной почты, указанному в договоре участия в долевом строительстве, банк, в котором открыт залоговый счет, если права требования по договору участия в долевом строительстве находятся в залоге, по адресу электронной почты, указанному в договоре участия в долевом строительстве или в договоре залога прав требований по такому договору, уведомление о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

(в ред. Федерального закона от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

10. Государственная регистрация соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве (далее - договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве), осуществляется по заявлению сторон договора о такой уступке (цедента и цессионария). Для государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве также необходимы:

1) договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве;

2) справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве цедентом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи.

11. Для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства наряду с документами, предусмотренными настоящим Федеральным законом для государственной регистрации такого права, также необходимы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, полученное органом регистрации прав в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона. В случае, если органом регистрации прав не получено в указанном порядке такое разрешение на ввод в эксплуатацию, орган регистрации прав получает такое разрешение на ввод в эксплуатацию путем информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с единой информационной системой жилищного строительства, а при отсутствии соответствующей информации в единой информационной системе жилищного строительства застройщик по собственной инициативе вправе передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган регистрации прав для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения этого разрешения;

(в ред. Федерального закона от 01.07.2018 N 175-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

2) договор участия в долевом строительстве или договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, если такой договор об уступке прав требований заключен (на государственную регистрацию права участника долевого строительства на объект долевого строительства представляется подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю);

3) передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

11.1. Одновременно с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства осуществляется погашение записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

(часть 11.1 введена Федеральным законом от 27.06.2019 N 151-ФЗ)

12. В течение пяти рабочих дней со дня отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, права участника долевого строительства на объект долевого строительства орган регистрации прав уведомляет об этом отказе контролирующий орган по адресу электронной почты контролирующего органа.