

## **Омский Росреестр об особенностях передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства**

Правительством Российской Федерации установлен ряд особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, действующих по 31 декабря 2022 года с момента вступления в силу постановления от 23.03.2022 № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства».

Данным постановлением Правительства РФ предусмотрена, в частности, возможность изменения срока передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства по соглашению сторон в отдельности от других объектов долевого строительства, входящих в состав того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и без внесения изменений в проектную декларацию.

Сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором участия в долевом строительстве и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, могут быть направлены участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в договоре, либо иным способом, указанным в договоре.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, подписываемому участником долевого строительства и застройщиком с учетом следующих особенностей:

при обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства и застройщик до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства обеспечивают составление акта осмотра с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией;

при отсутствии существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства застройщик и участник долевого строительства указывают в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства перечень недостатков (дефектов), подлежащих безвозмездному устранению застройщиком. При наличии разногласий

относительно указанного перечня он определяется согласно акту осмотра, составленному с участием специалиста.

При обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства, подтвержденных актом осмотра, составленным с участием специалиста, участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков либо отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и исполнения договора и предъявить требования к застройщику о возврате денежных средств и уплате процентов в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

При выявлении отступлений от условий договора и (или) установленных обязательных требований, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства обращается к застройщику с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков.

Застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в указанный срок, участник долевого строительства предъявляет иск в суд либо обращается к застройщику по своему выбору с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков.

Документ опубликован на официальном интернет-портале правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 25.03.2022.

**Наталья Нигороженко,  
начальник отдела правового обеспечения  
Управления Росреестра  
по Омской области.**