**Новые правила регистрации в сфере долевого строительства**

С 1 января 2014 г. вступили в силу нормы 294-ФЗ, устанавливающие дополнительные гарантии защиты прав и интересов участников долевого строительства.

До вышеуказанных изменений гарантией обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве выступал залог предоставленного для строительства земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залог права аренды (субаренды) на указанный земельный участок.

Согласно изменениям с 1 января 2014 г., помимо залога земельного участка обязательства застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства должны будут обеспечиваться в обязательном порядке либо поручительством банка, либо страхованием гражданской ответственности застройщика.

В связи с чем, на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве наряду с документами, предусмотренными ст. 25.1 Закона о регистрации, застройщик должен представить один из следующих документов:

- договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

- договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

При отсутствии одного из этих документов договор участия в долевом строительстве не может быть зарегистрирован.

Помимо этого, условие о выбранном способе обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору должно быть в обязательном порядке указано в качестве существенного условия договора участия в долевом строительстве.

На государственную регистрацию последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан будет представить договор страхования, в случае если такой договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства.

Следует также отметить, что застройщикам предоставлено право выбора одного из способов осуществления страхования: либо путем участия застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков, либо путем заключения договора страхования гражданской ответственности. Причем страхование осуществляется за счет средств застройщика до государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве.

Договор страхования вступает в силу с момента регистрации договора и действует до установленного в договоре участия в долевом строительстве срока передачи застройщиком жилого помещения дольщику.

Указанные изменения вступили в силу с 1 января 2014 г. и распространяются на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществляется после указанной даты.