

**26.05.2023**

**Договор участия в долевом строительстве: основные моменты**

**Долевое участие в строительстве жилья получило широкое распространение в нашей стране. О том, что такое долевое строительство, как оно регулируется законом, какие есть преимущества и особенности в приобретении недвижимости в строящемся доме рассказали эксперты регионального Управления Росреестра.**

Договор долевого участия (ДДУ) заключается между компанией-застройщиком и человеком, который покупает у нее жилье в строящемся доме. Покупатель вместе со своими будущими соседями в долях вкладывают деньги в возведение многоэтажки. За это по окончании работ застройщик должен будет передать каждому дольщику заранее определенную квартиру.

Интересы участников долевого строительства защищает Федеральный закон от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (Федеральный закон), который устанавливает высокие требования к застройщику и защищает интересы участника долевого строительства.

В июне 2019 года в закон были внесены правки (по №151-ФЗ), которые ужесточили требования к застройщикам и обезопасили деньги дольщиков от недобросовестных строительных компаний. Так, для покупателей строящегося жилья практически ничего не изменилось. Они перечисляют средства застройщику, но не напрямую, а на специальные эскроу-счета.

Управление Росреестра по Республике Адыгея обращает внимание граждан: с точки зрения защиты интересов участников долевого строительства, счета эскроу дают наибольшую гарантию безопасности денежных средств, вложенных в строительство.

Хранение денег на таком счете осуществляется до момента выполнения обязательств застройщиком, а потому они не могут быть им использованы до ввода дома в эксплуатацию. Такая схема защитит дольщиков в случае банкротства компании или срыва сроков строительства.

В случае расторжения договора по инициативе участника долевого строительства, в том числе в случае банкротства застройщика, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в срок, установленный законом.

Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации в Росреестре и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом. Такой подход защищает покупателей от повторной продажи недвижимости недобросовестными строительными компаниями.

Для регистрации нужно составить заявление от компании и участника долевого строительства.

Госпошлина за регистрацию ДДУ: для частных лиц — 350 рублей, для компаний — 6000 рублей ([пп.30 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/7f6aa2a30ed6c4b39a5890e07c7494d9c278b8ea/)).

Долевое участие в строительстве сегодня можно назвать самым привлекательным способом приобретения недвижимости на рынке жилья, поэтому надо быть более бдительным при заключении договора долевого участия в строительстве.

*Для сведения*

Общее количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, зарегистрированных Управлением Росреестра по Республике Адыгея с момента вступления в силу Федерального закона и по состоянию на 01.05.2023 составляет 22093.

**------------------------------------**

Контакты для СМИ:

(8772)56-02-48

01\_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru

385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44