

**05.06.2024**

**Долевое участие в строительстве жилья: что нужно знать покупателю**

**Долевое участие в строительстве жилья получило широкое распространение в нашей стране. Общее количество зарегистрированных Управлением Росреестра по Республике Адыгея договоров участия в долевом строительстве за 5 месяцев 2024 года составило – 1706, это в 2,5 раза больше, чем за аналогичный период прошлого года (664).**

«*Данные о количестве зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве говорят о стабильном спросе на новостройки в текущем году*», — отметила руководитель Управления Росреестра по Республике Адыгея **Марина Никифорова**.

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 специальный эскроу-счет, открытый в уполномоченном банке, и застройщик сможет получить эти денежные средства только после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Фактически застройщик осуществляет строительство за счет собственных или кредитных средств. Эта система гарантирует гражданам получение строящейся квартиры или возврат денежных средств в случае расторжения договора участия в долевом строительстве.

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.

Выбрать добросовестного застройщика можно с помощью Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС). В этой общедоступной системе аккумулируется вся информация о жилищном строительстве: о действующих специализированных застройщиках; их реализованных и актуальных строительных проектах; стадиях строительства; документы, на основании которых осуществляется строительство; проектные декларации, содержащие подробное описание строящегося объекта, а также заключения контролирующего органа, его уведомления о выявленных несоответствиях застройщика, информация о проведенных проверках деятельности застройщиков.

Таким образом, анализ размещенной в ЕИСЖС информации и документов позволяет сделать выводы об опыте в сфере жилищного строительства и добросовестности того или иного застройщика. Доступ к ЕИСЖС осуществляется посредством сайта <https://наш.дом.рф/> .

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

Контакты для СМИ:

(8772)56-02-48

01\_upr@rosreestr.ru

www.rosreestr.gov.ru

385000, Майкоп, ул. Краснооктябрьская, д. 44