**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 Курганской области договоров участия в долевом строительстве за 6 месяцев 2024 года составило – 1215, это чуть больше, чем за аналогичный период прошлого года (1184).

«Данные о количестве зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве говорят о стабильном спросе на новостройки в текущем году», - отметил руководитель Управления Росреестра по Курганской области Александр Чередниченко.

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. №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).

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.

Осенью 2023 года Правительство внесло в Госдуму пакет из трех законопроектов о внедрении эскроу-счетов в сферу индвидуального жилищного строительства. Инициатива успешно прошла три чтения, по итогу которых документ направили в Совет Федерации. В случае одобрения и подписания Президентом закон вступит в силу 1 марта 2025 года.