

## **Регистрация договоров участия в долевом строительстве**

В настоящее время россияне, как правило, отдают предпочтение приобретению жилья в новостройках. Наиболее популярным вариантом покупки недвижимости является заключение на различных этапах строительства договора участия в долевом строительстве (ДДУ).

Долевым строительством называют особую форму инвестирования. В ее рамках строительная фирма занимается привлечением денежных средств граждан или организаций, которые требуются для возведения объектов недвижимого имущества. Между дольщиком и застройщиком заключается ДДУ.

Отношения участников долевого строительства регулируются на уровне федерального законодательства. Закон, который регулирует порядок и условия заключения ДДУ – это знаменитый в народе «закон о защите прав дольщиков» от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ). В частности, он устанавливает, что ДДУ считается заключенным только после его государственной регистрации. Так, сделка будет признана легитимной, а все риски обмана со стороны застройщика юридически будут сведены к минимуму. Государственную регистрацию ДДУ производит Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

ДДУ заключается в простой письменной форме и должен содержать следующие обязательные пункты:

- полные параметры и характеристики новостройки и приобретаемой квартиры;
- сроки завершения строительных работ и сдача в эксплуатацию объекта;
- стоимость квартиры, механизмы погашения платежей;
- ответственности сторон и порядок исполнения условий;
- финансовые гарантии;
- информация о правовом статусе земли и документации на неё.

Для регистрации ДДУ необходимо собрать установленный законом комплект документов и подать его вместе с заявлением сторон договора (застройщика, участника долевого строительства). Подать документы на регистрацию ДДУ можно в любой из офисов многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) на территории любого субъекта Российской Федерации. Также доступна электронная регистрация сделки, которая предполагает подачу всех необходимых документов через официальный сайт Росреестра: <https://rosreestr.ru> в сети интернет.

Существуют отличия в перечне документов при регистрации первого ДДУ и всех последующих договоров.

Так, при регистрации ДДУ, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для регистрации, застройщику нужно представить документы, касающиеся его деятельности, в том числе план создаваемого объекта недвижимости; разрешение на строительство и проектную декларацию; договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по ДДУ; заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона № 214-ФЗ; списки граждан, имеющих право на приобретение стандартного жилья, которое построено или строится на определенных законом категориях земельных участков. Так же сторонами сделки необходимо оплатить государственную пошлину за регистрацию. Размер государственной пошлины зависит от способа подачи документов на регистрацию. Например, если документы подавались через МФЦ, то размер пошлины для физического лица – 350 рублей. Для юридического лица – 6000 рублей. Представление документа об уплате госпошлины вместе с заявлением не требуется. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе.

Следует иметь в виду, что исполнение обязательств застройщика обеспечивается договором страхования его гражданской ответственности или договором поручительства только в случае, если договор с первым участником долевого строительства в отношении данного многоквартирного дома заключен до 20.10.2017. Если данный договор представлен на регистрацию после указанной даты, застройщик обязан производить обязательные отчисления в компенсационный фонд, предназначенный для выплаты возмещения гражданам-участникам долевого строительства в случае банкротства застройщика.

Гражданам-участникам ДДУ необходимо подготовить следующие документы:

- договор участия в долевом строительстве со всеми приложениями к договору (три экземпляра-подлинника: один экземпляр для застройщика, второй — для Росреестра, третий — для участника долевого строительства). Количество экземпляров договора может быть увеличено в зависимости от количества участников долевого строительства);

- заявление застройщика и гражданина (участника долевого строительства) о государственной регистрации ДДУ;

- документы, удостоверяющие личность заявителя;

- нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки другим супругом. Если оба супруга являются участниками долевого строительства по одному ДДУ, то предоставление нотариального согласия не требуется;

- договор залога права требования (требуется в случае, когда участнику долевого строительства предоставлены кредитные (заемные) средства для одновременной регистрации обременения права);

- документы с описанием объекта долевого строительства (квартиры), составленные застройщиком и согласованные с участником долевого строительства (гражданином), с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

Срок государственной регистрации ДДУ Росреестром, для документов, поданных через МФЦ, составляет 9 рабочих дней.

Когда происходит государственная регистрация ДДУ в Росреестре согласно всем правилам, то сам документ будет свидетельствовать об этом специальной регистрационной надписью, содержащей штамп государственного ведомства, подпись и печать государственного регистратора, регистрационный номер, свидетельствующий о внесении в Единый государственный реестр недвижимости.

Каждый дольщик, покупающий квартиру по ДДУ, должен помнить, что после его регистрации он имеет право:

- дождаться окончания строительства дома, принять квартиру у застройщика, и оформить на нее свое право собственности;

- не дожидаясь окончания строительства, выйти из проекта, продав свои права на квартиру по договору уступки прав требования;

- выйти из проекта путем расторжения договора с застройщиком и возврата уплаченной ему суммы, при наличии оснований, перечисленных в статье 9 Закона № 214-ФЗ.

Так же следует отметить, что с 1 июля 2019 года в отношении долевого строительства произойдут масштабные изменения. Планируется полная отмена ДДУ. Денежные средства дольщиков будут поступать на расчетный счет в определенном банке, контролирующем расходы. Контроль банковских организаций позволит отклонять сомнительные операции в установленном порядке.

*Начальник отдела регистрации объектов недвижимости  
крупных правообладателей и регистрации арестов  
Управления Росреестра по Владимирской области  
Г.В. Головченко*

## **О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

## **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Баринов Валерий Юрьевич - начальник отдела организации, мониторинга и контроля

barinov\_vy@vladrosreg.ru

(4922) 45-08-26