

## **ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

Государственная регистрация договоров долевого участия на вновь возводимые объекты недвижимости является одним из самых распространенных регистрационных действий, производимых государственными регистраторами прав Управления Росреестра по Кемеровской области – Кузбассу. По итогам 1 квартала 2020 года общее количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве увеличилось на четыре процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В Кемеровской области квартиры в новых домах весьма популярны, поэтому договор долевого участия в строительстве является актуальным, как один из способов приобретения жилья. Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома – современный и достаточно популярный способ купить квартиру ниже рыночной стоимости, поскольку застройщик возводит дом на средства будущих владельцев квартир в нём.

С 1 июля 2019 года все российские застройщики, привлекающие средства граждан, обязаны перейти на схему долевого строительства жилья с применением эскроу-счетов. Средства дольщиков должны зачисляться на специальный банковский счет, девелоперы не смогут получить эти деньги до передачи квартир покупателям, а строить будут на банковские кредиты. Эскроу-счёт (англ. escrow) – специальный условный счёт, на котором учитываются имущество, документы или денежные средства до наступления определённых обстоятельств или выполнения определённых обязательств. Услуги по открытию эскроу-счетов в мировой практике могут оказывать банки, юридические компании, специализированные фирмы или другие эскроу-агенты.

При этом перечень документов, необходимых для проведения государственной регистрации договоров долевого участия с применением счетов эскроу, не поменялся. Особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве установлены статьей 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Государственная регистрация договора долевого участия (далее – ДДУ) осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства).

В соответствии с пунктом 2 статьи 48 Закона о регистрации для государственной регистрации ДДУ с первым участником долевого строительства представляются следующие документы:

- разрешение на строительство;
- план создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости с указанием его местоположения, количества находящихся в

составе создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади каждого из указанных помещений и машино-мест (оригинал и копия);

- проектная декларация;

- в договоре участия в долевом строительстве в должны быть предусмотрены условия об обязанности участника долевого строительства (депонента) уплатить цену договора путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке.

При государственной регистрации последующих ДДУ многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости орган регистрации прав не должен истребовать документы, которые ранее представлялись на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и помещены в реестровое дело.

Размер государственной пошлины за государственную регистрацию ДДУ составляет:

- для физических лиц - 350 рублей;
- для организаций - 6 000 рублей.

При предоставлении услуги по государственной регистрации прав в электронном виде физическим лицам размер госпошлины сокращается на 30%. При обращении за одной услугой одновременно нескольких лиц размер госпошлины уплачивается ими в равных долях.

При отказе в государственной регистрации права, уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права не возвращается.

При прекращении государственной регистрации прав на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

Государственная регистрация ДДУ удостоверяется специальной регистрационной надписью.

В соответствии с Законом о регистрации, срок государственной регистрации ДДУ устанавливается от 7 до 9 рабочих дней в зависимости от способа предоставления документов на государственную регистрацию.