**Дольщикам на заметку**

*Совсем скоро, с 1 июля, меняется порядок приобретения первичного жилья с помощью долевого участия в строительстве. Какие новшества ожидаются в сфере долевого строительства? К чему надо быть готовым потенциальным дольщикам? Что необходимо знать участникам долевого строительства, заключившим договор до 1 июля 2019 года?*

* Изменения законодательства касаются объектов, в отношении которых договора участия в долевом строительстве (ДДУ) будут представлены на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года.
* С 1 июля 2019 года застройщики перейдут на систему проектного финансирования строительства. Теперьучастник долевого строительства не будет рассчитываться с застройщиком напрямую, а должен переводить денежные средства на специальный банковский счет или эскроу-счет. При этом перечисление на счёт осуществляется дольщиком после государственной регистрации ДДУ в Росреестре.
* ДДУ, представленный в Росреестр на государственную регистрацию, должен в обязательном порядке содержать сведения об эскроу-счёте, об уполномоченном банке, где открыт счёт (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).
* ДДУ должен также содержать:

- определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией;

- срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

- цену договора, сроки и порядок ее уплаты;

- гарантийный срок на объект долевого строительства.

* Если застройщик по каким-то причинам не построит планируемый объект либо обанкротится, средства, которые находятся на эскроу-счете, должны быть возвращены покупателю в полном объеме.
* На случай проблем с деятельностью банка, в котором открыт спецсчёт, средства на эскроу должны быть застрахованы в Агентстве по страхованию вкладов.
* В случае уступки требований по ДДУ, для государственной регистрации, помимо оригинала договора об уступке прав, в Росреестр необходимо представить справку, подтверждающую полную или частичную уплату цены ДДУ застройщику, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи.
* Для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства представляется подлинный экземпляр ДДУ или договора об уступке прав требований по ДДУ, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.
* Постановлением Правительства РФ от 22.04.2019 № 480 определены критерии, при условии соответствия которым застройщику после 1 июля 2019 года предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования эскроу-счетов. Так, заключить ДДУ без открытия счета эскроу застройщик сможет, если до 1 июля 2019 года им заключены ДДУ не менее чем на 10% квартир в доме и степень готовности дома составляет не менее 30%, кроме отдельных исключений. Например, если это «проблемный» дом и строительство завершает другой застройщик, степень готовности дома должна составлять не менее 6%.
* Согласно новым требованиям застройщики должны заключать ДДУ и на продажу таунхаусов, то есть на объекты малоэтажного строительства.
* До 1 июля 2019 года застройщики могут заключать ДДУ либо по действующим правилам, либо с использованием эскроу-счёта.

По данным Управления Росреестра по Республике Башкортостан на территории Республики Башкортостан на сегодняшний день зарегистрировано 154 ДДУ с эскроу-счетами по 2-м многоквартирным домам в Уфе.