



# РОСРЕЕСТР

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

Управление по Пермскому краю

## ПРЕСС-РЕЛИЗ

### **Новые правила заключения договоров участия в долевом строительстве**

Покупка квартиры, безусловно, радостное событие для каждой семьи. Решившись на приобретение собственного жилья, начинается поиск подходящего варианта. С каждым годом граждане все меньше интересуются квартирами в домах, построенных еще в советские времена, отдавая предпочтение новостройкам.

Плюсы новостроек: современные планировки, комфорт, безопасность, юридическая «чистота», отсутствие проблем с предыдущими владельцами. Вместе с тем, существуют и определенные риски. Все чаще в последние годы сроки строительства затягиваются, недобросовестные застройщики похищают денежные средства покупателей, оставляя их ни с чем.

Решившись на покупку жилья в новостройке, следует помнить о том, что основным документом, регулирующим отношения между застройщиком и дольщиком является договор участия в долевом строительстве (ДДУ). Требования к договору, порядку его заключения установлены Федеральным законом 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 последнее время в данный закон были внесены многочисленные изменения, в том числе затрагивающие порядок привлечения денежных средств, поскольку при участии в строительстве гражданин рискует крупной суммой денег.

Так, с 01.07.2018 у застройщиков появилась возможность осуществления строительства многоквартирных домов в пределах нескольких разрешений на строительство при соблюдении определенных условий, указанных в п. 1.1, п. 1.2 ст. 3 Закона № 214-ФЗ.

С 1 июля 2019 года изменился порядок обеспечения обязательств застройщика при привлечении средств для долевого строительства.

Все российские девелоперы обязаны перейти на схему долевого строительства жилья с применением эскроу-счетов. Средства клиентов зачисляются на специальный банковский счет, и застройщики не смогут получить эти деньги до передачи квартир покупателям. При этом порядок государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве с применением эскроу-счетов, а также перечень необходимых для регистрации документов не поменялся.

Если ДДУ с первым участником долевого строительства представлен в Росреестр на государственную регистрацию после 01.07.2019, то все ДДУ заключаются только с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченном банке.

При строительстве многоквартирного дома за счет средств целевого кредита, участники долевого строительства вносят денежные средства на счета эскроу в банке, который предоставил такой целевой кредит.

Если ДДУ в отношении объекта долевого строительства в многоквартирном доме (ином объекте недвижимости), не введенном в эксплуатацию, представлен на государственную регистрацию после 01.07.2019, и заключен в отношении дома, который не соответствует установленным Правительством Российской Федерации критериям, такой ДДУ заключается только с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченном банке.

Если ДДУ в отношении объекта долевого строительства в многоквартирном доме (ином объекте недвижимости), не введенном в эксплуатацию, представлен на регистрацию после 01.07.2019 и заключен в отношении дома, который соответствует установленным Правительством Российской Федерации критериям, по договорам, предметом которых являются жилые помещения, уплачиваются отчисления в компенсационный фонд. В этом случае застройщик не вправе заключать в отношении такого объекта недвижимости (проекта строительства) договоры участия в долевом строительстве с использованием счетов эскроу. Такое право появляется у застройщика после внесения соответствующих изменений в проектную декларацию и размещения указанных сведений в информационной системе <https://наш.дом.рф/>.

Залог на земельный участок и строящийся объект недвижимости, предусмотренный ч. 1 ст. 13 Закона № 214-ФЗ, возникший в

обеспечение исполнения обязательств застройщика, в отношении обязательств, по которым уплачиваются взносы в компенсационный фонд, сохраняется; в отношении обязательств, заключенных с использованием счетов эскроу, не возникает.

---

#### Об Управлении Росреестра по Пермскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю является территориальным органом федерального органа исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также функции по федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, организации работы Комиссии по оспариванию кадастровой стоимости объектов недвижимости. Осуществляет контроль за деятельностью подведомственного учреждения Росреестра - филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю по предоставлению государственных услуг Росреестра. Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю – Лариса Аржевитина.

<http://rosreestr.ru/>

<http://vk.com/public49884202>

#### **Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) по Пермскому краю

+7 (342) 205-95-58 (доб. 0214, 0216)