**Как приобрести индивидуальный жилой дом по ДДУ?**

Многие знают, что с 1 марта 2022 года можно стать собственником индивидуального жилого дома, заключив договор участия в долевом строительстве.

Такую возможность гражданам предоставил Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Теперь, по закону, объектом долевого строительства является индивидуальный жилой дом в границах территории малоэтажного жилого комплекса.

В связи с этими нововведениями в саратовский Росреестр поступает значительное количество вопросов.

Мы решили дать на них ответы в нашей еженедельной рубрике **«Вопрос недели».**

Если вам это интересно, читайте разъяснения эксперта региональной Кадастровой палаты Валерии Красичковой.

* *Что такое малоэтажный жилой комплекс?*

Малоэтажный жилой комплекс- это совокупность индивидуальных жилых домов и иных объектов, которые определены в проектной декларации как общее имущество и строительство (создание) которых осуществляется застройщиком в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

* *Любой ли застройщик может привлекать денежные средства участников долевого строительства?*

Застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства при соблюдении определенных условий. Это если:

* утвержден проект планировки территории и проект межевания территории малоэтажного жилого комплекса;
* получено разрешение на строительство;
* в ЕГРН зарегистрировано право собственности застройщика либо договор аренды в отношении земельного участка (смежных земельных участков), запланированного под застройку малоэтажным жилым комплексом;
* раскрыта обязательная информация, предусмотренная 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» и т.д. (Закон о долевом строительстве).
* *Есть ли в малоэтажном жилом комплексе общее имущество? Кто является его собственником*?

С даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства (если такое разрешение требуется по закону) к общему имуществу собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе относятся земельный участок, а также объекты инженерно-технической и транспортной инфраструктур, предназначенные для обслуживания расположенных в границах территории малоэтажного жилого комплекса индивидуальных жилых домов, в том числе:

* котельные;
* водонапорные башни;
* тепловые пункты;
* проезды;
* велосипедные дорожки;
* пешеходные переходы;
* тротуары;
* элементы благоустройства;
* детские и спортивные площадки;
* места отдыха;
* парковочные площадки;
* площадки для размещения контейнеров для сбора твердых коммунальных отходов.

Право общей долевой собственности у участников долевого строительства на общее имущество возникает в случае, если строительство осуществлялось за счет их средств. Его передача осуществляется на основании соглашения с застройщиком.

В случае, если строительство объектов инженерно-технической и транспортной инфраструктур и иного имущества осуществлялось в рамках соглашения с органом государственной власти или органом местного самоуправления, договором о комплексном развитии территории, то указанные объекты безвозмездно передаются застройщиком в государственную или муниципальную собственность и не будут входить в состав общего имущества.

Порядок передачи таких объектов устанавливается соответствующим соглашением с органом власти или договором о комплексном развитии территории.

* *Когда регистрируется право собственности участника долевого строительства на индивидуальный жилой дом и земельный участок?*

Регистрация права собственности в этом случае будет осуществляться после государственного кадастрового учета индивидуального жилого дома и земельного участка после подписания сторонами акта или иного документа о передаче таких объектов. Если земельный участок находится в аренде у застройщика, то соответственно будет зарегистрирован договор аренды с собственником жилого дома.

Застройщик имеет право после передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки его на кадастровый учет подавать без доверенности в Росреестр заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства.

* *В чём преимущества приобретения индивидуального жилого дома по договору участия в долевом строительстве*?

Закон о долевом строительстве предусматривает более жесткие требования к застройщику:

* наличие опыта (не менее 3-х лет) в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее 5 тыс. квадратных метров в совокупности;
* наличие прав на земельный участок, на котором планируется осуществлять строительство, и
* соответствовать иным требованиям, установленным Законом о долевом строительстве.