**«Актуальные вопросы в сфере участия в долевом строительстве»**

Вопрос приобретения жилья имеет огромное значение для будущего собственника. Одним из самых распространенных вариантом приобретения жилья в настоящее время является участие в долевом строительстве многоквартирных домов.

В соответствие с пунктом 11 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственная регистрация права участника долевого строительства на объект долевого строительства осуществляется на основании следующих документов:

1. разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

2) договора участия в долевом строительстве (или договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве), который после государственной регистрации права возвращается правообладателю);

3) передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

По общему правилу государственная регистрация права на такой объект недвижимости осуществляется по заявлению лица, право которого на объект недвижимости возникает. При этом необходимо уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию права на объект долевого строительства.

Если зарегистрирован залог прав требования участника долевого строительства, актуальная запись об ипотеке, возникшей на основании закона, регистрируется автоматически с регистрацией права собственника на объект долевого строительства без предоставления отдельного заявления о регистрации ипотеки в силу закона и документа об уплате государственной пошлины.

Такая ситуация может возникнуть, например, когда при заключении договора участия в долевом строительстве квартиры был заключен кредитный договор (договор займа) для обеспечения оплаты цены договора. Согласно ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" жилое помещение, построенное с использованием кредитных средств банка (или средств целевого займа другого юридического лица), находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

Материал подготовлен пресс-службой Управления Росреестра по

Республике Карелия