**Новостройки: самые безопасные способы покупки**

Надежный договор обеспечит Федеральный закон 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 – ФЗ № 214).

Основными аргументами которыми пользуются граждане при покупке новостроек являются:

1. отсутствие «юридической истории», которую имеет вторичное жилье, это снижает риск оспаривания сделки в суде;

2. цена квартиры на этапе строительства ниже, чем у готового жилья.

Чтобы купить строящееся жилье, необходимо заключить с застройщиком договор долевого участия в строительстве (ДДУ). Такой договор единственный способ защитить права покупателя.

ДДУ заключается в соответствии с ФЗ - № 214, заключения договора долевого участия который составлен в соответствии с требованиями данного закона, сводит на нет риск двойных продаж, поскольку обязательна государственная регистрация ДДУ, и в нем уже определена конкретная квартира.

В соответствии с ФЗ - № 214 предусмотрен запрет на привлечение денежных средств граждан по ДДУ без получения застройщика заключения о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частью 2 статьи 3, статьями 20 и 21 ФЗ - № 214 и обязует предоставлять полную информацию о жилом комплексе, в том числе и на официальном сайте застройщика.

**ВАЖНО!** **Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период.**

Следует отметить, что помимо договора ДДУ существуют и другие юридические соглашения, позволяющие покупать квартиру на рынке новостроек, которые обеспечивают защиту прав потребителей:

1. договор купли-продажи – для приобретения готовых квартир в домах, сданных в эксплуатацию;

2. договор переуступки прав требования – для приобретения жилья на этапе строительства.

Остальные схемы покупки строящихся квартир являются **«серыми» и не защищают права покупателя.** Добросовестные застройщики их не практикуют поэтому в случае если застройщик предлагает Вам, приобрести квартиру по иному виду договора, либо уплатить стоимость жилья до регистрации договора рекомендуем отказаться от заключения сделки и сообщить о данном факте в Министерство регионального развития Республики Алтай.

Когда дом сдается в эксплуатацию, для покупателя наступает время оформления собственности (в соответствии с законом 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Обычно застройщик обязуется помочь покупателям.

Покупка квартиры в новостройке будет безопасной, если застройщик соблюдает законодательство, имеет хорошую репутацию на рынке и портфель построенных жилых комплексов.