***ТАБЛИЦА № 2.2***

**Перечень специальных проверок документов, представленных для осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве[[1]](#footnote-1), заключенного со вторым и последующим участником долевого строительства многоквартирного дома[[2]](#footnote-2)**

***(дополнительно к информации в Таблице № 1)***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№[[3]](#footnote-3) п/п** | **Проверка** | **Уточняющая информация по предмету проверки** | **Запрос** |
| **Правовая экспертиза** | | | |
| 1 | Лицо, обратившееся с заявлением о ГР ДДУ | Заявители:   * представитель застройщика; * участник долевого строительства (его представитель) | не требуется |
| 2 | Сведения ЕГРН, в том числе записи КУВД[[4]](#footnote-4), КУА[[5]](#footnote-5) | на наличие сведений о земельном участке, на котором осуществляется строительство МКД | не требуется |
| на наличие записей об ипотеке земельного участка, на котором осуществляется строительство МКД (на необходимость истребования предусмотренного пунктом 2 части 6 статьи 13 Закона № 2514-ФЗ[[6]](#footnote-6) согласия залогодержателя) | не требуется |
| на наличие уведомления контролирующего органа[[7]](#footnote-7) об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан - участников долевого строительства на строительство (создание) МКД  **(НЕ ТРЕБУЕТСЯ:** в случае заключения застройщиком ДДУ с Фондом[[8]](#footnote-8) в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.8-1 и [201.8-2](consultantplus://offline/ref=02BAF2183EF9A6008D1DEBB56801DB4993966F472727450FBA94D9E1A3121C0BA063C02243C8D6E355F37597139CBA457A0764447B89d7Q2M) Закона № 127-ФЗ[[9]](#footnote-9)) | запрос в контролирующий орган  (при наличии такого уведомления) |
| на наличие уведомления от Фонда о несоответствии застройщика обязательным требованиям, установленным Законом № 214-ФЗ  **(НЕ ТРЕБУЕТСЯ:** в случае заключения застройщиком ДДУ с Фондом в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.8-1 и [201.8-2](consultantplus://offline/ref=02BAF2183EF9A6008D1DEBB56801DB4993966F472727450FBA94D9E1A3121C0BA063C02243C8D6E355F37597139CBA457A0764447B89d7Q2M) Закона № 127-ФЗ) | запрос в Фонд  (при наличии такого уведомления) |
| на наличие уведомления контролирующего органа и (или) Фонда о нарушении застройщиком более чем на шесть месяцев сроков завершения строительства МКД и (или) обязанности по передаче участнику долевого строительства по зарегистрированному ДДУ в соответствии с указанным договором объекта долевого строительства  **(НЕ ТРЕБУЕТСЯ:** в случае заключения застройщиком ДДУ с Фондом в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.8-1 и [201.8-2](consultantplus://offline/ref=02BAF2183EF9A6008D1DEBB56801DB4993966F472727450FBA94D9E1A3121C0BA063C02243C8D6E355F37597139CBA457A0764447B89d7Q2M) Закона № 127-ФЗ) | запрос в контролирующий орган, Фонд  (при наличии такого уведомления) |
| 4 | Размер и порядок уплаты государственной пошлины за ГРП | размеры государственной пошлины:   * для физических лиц - 350 рублей; * для организаций, в том числе застройщика - 6 000 рублей | не требуется |
| 5 | Наличие документов, необходимых для ГР ДДУ | ДДУ | не требуется |
| согласие залогодержателя, если до заключения застройщиком первого ДДУ земельный участок, на котором осуществляется строительство, права на него были переданы в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) МКД, в состав которых входят объекты долевого строительства  (если согласие залогодержателя на прекращение права залога на объекты долевого строительства выдано в отношении каждого объекта долевого строительства)  (**НЕ ТРЕБУЕТСЯ:**   * если ДДУ заключен в соответствии со статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ (с использованием счетов эскроу); * для ГР ДДУ, заключенного Московским фондом содействия реновации жилищного фонда, созданным в соответствии с Законом Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации») | не требуется |
| документ (сведения), подтверждающий факт уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд  (**НЕ ТРЕБУЕТСЯ:**   * если ДДУ заключен в соответствии со статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ (с использованием счетов эскроу); * в случае заключения застройщиком ДДУ с Фондом в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.8-1 и [201.8-2](consultantplus://offline/ref=02BAF2183EF9A6008D1DEBB56801DB4993966F472727450FBA94D9E1A3121C0BA063C02243C8D6E355F37597139CBA457A0764447B89d7Q2M) Закона № 127-ФЗ) | запрос в Фонд |
| 6 | Документы, представленные для ГКУ и (или) ГРП | на соответствие формы и содержания ДДУ  требованиям статьи 4 Закона № 214-ФЗ, статьи 21 Закона № 218-ФЗ, приказа № П/0202[[10]](#footnote-10)  (см. также пункт 6.1 настоящей таблицы)  **! ВАЖНО:** приказ № П/0202 распространяется **ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО** на ДДУ, совершенные в электронной форме | не требуется |
| на изолированность, обособленность жилого помещения, на обособленность нежилого помещения, являющихся предметом ДДУ, от других помещений в здании или сооружении | не требуется |
| на соответствие участника долевого строительства ДДУ стандартного жилья, договор купли-продажи стандартного жилья с лицом, не имеющим права на заключение этих договоров, либо с нарушением иных требований, предусмотренных Законом № 161-ФЗ | запрос в уполномоченный орган местного самоуправления, подготовивший списки граждан, имеющих право на приобретение стандартного жилья  (при отсутствии участника долевого строительства в ранее представленных списках) |
| на наличие в плане создаваемого МКД и проектной декларация сведений об объекте долевого строительства, являющемся предметом ДДУ | не требуется |
| на соответствие содержащихся в плане создаваемого МКД и проектной декларация сведений о виде объекта долевого строительства, назначении такого объекта, об этаже, на котором он расположен, об общей площади такого объекта (для жилого помещения) или его площади (для нежилого помещения или машино-места) сведениям, указанным в ДДУ | не требуется |
| 6.1 | ДДУ | определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией:   * основных характеристик МКД - о виде, назначении, о количестве этажей, общей площади МКД, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости; * основных характеристик помещения – о назначении объекта долевого строительства, об этаже, на котором расположен объект долевого строительства, о его площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения, * условном номере объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией | получение проектной декларации путем информационного взаимодействия ФГИС ЕГРН[[11]](#footnote-11) с ЕИСЖС[[12]](#footnote-12) |
| приложением к ДДУ является план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося МКД | не требуется |
| срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства  (должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав МКД или в состав блок-секции МКД, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 статьи 6 Закона № 214-ФЗ) | получение проектной декларации путем информационного взаимодействия ФГИС ЕГРН с ЕИСЖС |
| цена договора, срок и порядок ее уплаты (уплата цены ДДУ производится **после** государственной регистрации ДДУ путем внесения платежей единовременно или в установленный ДДУ период в **безналичном** порядке) | не требуется |
| использование кредитных средств для оплаты ДДУ  (основание для возникновения залога в силу закона) | не требуется |
| гарантийный срок на объект долевого строительства  (не может составлять менее чем пять лет; исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства; условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными) | получение проектной декларации путем информационного взаимодействия ФГИС ЕГРН с ЕИСЖС |
| одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства:   * исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд; * размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу | не требуется |
| если указано на размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу - обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену ДДУ до ввода в эксплуатацию МКД путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены ДДУ (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений о таком банке:   * наименование; * фирменное наименование; * место нахождения и адрес; * адрес электронной почты; * номер телефона | не требуется |
| **ТОЛЬКО** в случае, указанном в части 1 статьи 18.1 Закона № 214-ФЗ:   * назначение объекта социальной инфраструктуры; * цели затрат застройщика из числа целей, указанных в пунктах 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 Закона № 214-ФЗ, и размеры таких затрат, в том числе с указанием целей и размеров таких затрат, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства по договору; * цели и размеры затрат застройщика, установленных в соответствии с требованиями пунктов 8 - 10 и 12 части 1 статьи 18 Закона № 214-ФЗ и подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых участником долевого строительства, с которым заключен ДДУ; * сведения об указанном в частях 3 и 4 статьи 18.1 Закона № 214-ФЗ договоре о комплексном развитии территории или иных заключенных застройщиком с органом государственной власти, органом местного самоуправления договоре или соглашении. | получение проектной декларации путем информационного взаимодействия ФГИС ЕГРН с ЕИСЖС |
| ДДУ в отношении стандартного жилья должен содержать сведения, установленные Законом № 161-ФЗ  (см. также приказ Минстроя России от 29.04.2020 № 237/пр «Об утверждении условий отнесения жилых помещений к стандартному жилью») | не требуется |
| **! ВАЖНО:** Закон № 214-ФЗ, иные нормативные правовые акты не содержат требований о необходимости указания в ДДУ информации об ипотеке земельного участка, на котором осуществляется строительство МКД, если такой земельный участок передан в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств застройщика по целевому кредиту/займу, земельный участок **НЕ** является предметом ДДУ | - |
| **! ВАЖНО:** Закон № 214-ФЗ, иные нормативные правовые акты не содержат требований о необходимости проставления подписей/печатей сторон ДДУ на каждом его листе, если такой ДДУ составлен на нескольких листах | - |
| соответствие **ВЫШЕУКАЗАННЫХ** условий ДДУ информации, включенной в проектную декларацию **на момент** заключения договора[[13]](#footnote-13)  (пункты/разделы проектной декларации, содержащие проверяемые условия ДДУ, приведены в приложении к таблицам 2.1 и 2.2) | получение проектной декларации путем информационного взаимодействия ФГИС ЕГРН с ЕИСЖС |
| 6.2 | Проектная декларация  (получается путем информационного взаимодействия ФГИС ЕГРН с ЕИСЖС) | ! *Проверяется* **ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО***:*   * *на наличие в декларации сведений об объекте долевого строительства, являющемся предметом* ***данного*** *(представленного на ГР) договора;* * *на соответствие содержащихся в декларации сведений о виде объекта долевого строительства, назначении такого объекта, об этаже, на котором он расположен, об общей площади такого объекта (для жилого помещения) или его площади (для нежилого помещения или машино-места) сведениям, указанным в договоре* | получение путем информационного взаимодействия ФГИС ЕГРН с ЕИСЖС |
| 6.3 | План создаваемого объекта  (содержится в реестровом деле) | ! *Проверяется* **ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО***:*   * *на наличие в плане сведений об объекте долевого строительства, являющемся предметом данного договора;* * *на соответствие содержащихся в плане сведений о виде объекта долевого строительства, назначении такого объекта, об этаже, на котором он расположен, об общей площади такого объекта (для жилого помещения) или его площади (для нежилого помещения или машино-места) сведениям, указанным в договоре* | не требуется |
| в случае выявления факта отклонения графических сведений об объекте долевого строительства, содержащихся в представленном для ГР ДДУ, сведениям содержащимся в помещенном в реестровое дело плане создаваемого объекта, по причине изменения застройщиком проектной документации, проектной декларации, осуществляются также проверки, предусмотренные таблицей 2.1 (при ГР первого ДДУ) |
| на соответствие графической части объекта долевого строительства, являющаяся обязательным приложением к ДДУ, плану создаваемого объекта | не требуется |

1. далее – ГР ДДУ, ДДУ [↑](#footnote-ref-1)
2. далее - МКД [↑](#footnote-ref-2)
3. Нумерация строк указана в соответствии с таблицей № 1 [↑](#footnote-ref-3)
4. Книга учета входящих документов [↑](#footnote-ref-4)
5. Книга учета арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества, иных ограничений прав и обременений объектов недвижимого имущества [↑](#footnote-ref-5)
6. 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» [↑](#footnote-ref-6)
7. Уполномоченный на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих МКД и (или) иного объекта недвижимости [↑](#footnote-ref-7)
8. Публично-правовая компания «Фонд развития территорий» [↑](#footnote-ref-8)
9. Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» [↑](#footnote-ref-9)
10. приказ Росреестра от 17.06.2020 № П/0202 «Об утверждении требований к электронной форме договора участия в долевом строительстве, соглашения о внесении изменений в договор участия в долевом строительстве, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требований к формату и заполнению форм таких документов» [↑](#footnote-ref-10)
11. Федеральная государственная система ведения Единого государственного реестра недвижимости [↑](#footnote-ref-11)
12. Единая информационная система жилищного строительства [↑](#footnote-ref-12)
13. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом   
    (статья 433 Гражданского кодекса Российской Федерации) [↑](#footnote-ref-13)