***ТАБЛИЦА № 2.1***

**Перечень специальных проверок документов, представленных для осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве[[1]](#footnote-1), заключенного с первым 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 № 214-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 | разрешение на строительство | получение путем информационного взаимодействия ФГИС ЕГРН[[10]](#footnote-10) с ЕИСЖС[[11]](#footnote-11) |
| план создаваемого МКД, иного объекта недвижимости | не требуется |
| проектная декларация | получение путем информационного взаимодействия ФГИС ЕГРН с ЕИСЖС |
| **проектная документация**  ! **НЕ ИСТРЕБУЕТСЯ (НЕ ЗАПРАШИВАЕТСЯ)** | - |
| **заключение экспертизы проектной документации**  ! **НЕ ИСТРЕБУЕТСЯ (НЕ ЗАПРАШИВАЕТСЯ)** | - |
| **заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Закона № 214-ФЗ**  ! **НЕ ИСТРЕБУЕТСЯ (НЕ ЗАПРАШИВАЕТСЯ)** | - |
| ДДУ | не требуется |
| списки граждан, имеющих право на приобретение стандартного жилья  (для МКД, которые строятся на земельных участках АО ДОМ.РФ[[12]](#footnote-12) или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, которыми АО ДОМ.РФ распоряжается по поручению Росимущества[[13]](#footnote-13), и которые переданы в безвозмездное пользование либо аренду для строительства стандартного жилья либо аренду для строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Законом № 161-ФЗ[[14]](#footnote-14) | запрос в уполномоченный орган местного самоуправления |
| 6 | Документы, представленные для ГКУ и (или) ГРП | **НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ**:  проверка законности выдачи уполномоченным органом разрешения на строительство | - |
| **НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ**:  проверка соответствия сведений, содержащихся в проектной декларации и (или) плане создаваемого МКД и (или) иного объекта недвижимости, сведениям, указанным в **проектной документации** | - |
| **НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ**:  **самостоятельная** проверка соответствия застройщика требованиям части 2 статьи 3 Закона № 214-ФЗ, в том числе в части соблюдения застройщиком порядка передачи в качестве обеспечения исполнения его обязательств по целевому кредиту/займу в залог земельного участка  (контролирующий орган **ОБЯЗАН** направить в орган регистрации прав уведомление о несоответствии застройщика требованиям частей 1.1, 2 Закона № 214-ФЗ) | - |
| на соответствие формы и содержания ДДУ  требованиям статьи 4 Закона № 214-ФЗ, статьи 21 Закона № 218-ФЗ, приказа № П/0202[[15]](#footnote-15)  (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 | не требуется |
| 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) | не требуется |
| 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) | не требуется |
| **! ВАЖНО**: ДДУ с первым участником долевого строительства заключается **ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО** с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченном банке, в соответствии со статьями 15.4, 15.5 Закона № 214-ФЗ  условие привлечения денежных средств участников долевого строительства - 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. | не требуется |
| 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[[16]](#footnote-16)  (пункты/разделы проектной декларации, содержащие проверяемые условия ДДУ, приведены в приложении к таблицам 2.1 и 2.2) | не требуется |
| 6.2 | Проектная декларация | информация о проекте строительства проверяется **ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО**:   * на предмет соответствия сведений о количестве жилых помещений, нежилых помещений, машино-мест, иных нежилых помещений (раздел 15.1 проектной декларации), мест общего пользования (раздел 16.1 проектной декларации) сведениям, указанным в разрешении на строительство и плане создаваемого объекта; * раздел 11.1 проектной декларации - на предмет достоверности указания информации о номере разрешения на строительства, дате его выдачи, сроке действия, наименовании органа, выдавшего такое разрешение | не требуется |
| информация о застройщике, указанная в разделах 1, 2, 3 проектной декларации, - на актуальность  и достоверность сведений о застройщике, содержащихся в ЕГРН, ЕГРЮЛ, ДДУ (в том числе на наличие/отсутствие сведений о банкротстве/ликвидации застройщика) | на официальном сайте арбитражного суда –msk.arbitr.ru, ЕФРСБ |
| Иная информация, в том числе о целевом кредите/ целевом займе (раздел 19.6 проектной декларации),  ! **НЕ ПРОВЕРЯЕТСЯ** | - |
| Самостоятельный подсчет площадей  ! **НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ** |
| 6.3 | План создаваемого объекта | **! ВАЖНО:** действующие нормативные правовые акты **НЕ** содержат каких-либо требований к оформлению плана создаваемого объекта, **НЕ** устанавливают его форму и содержание, в связи с чем **НЕ ДОПУСКАЕТСЯ**:   * предъявлятьтребования к подписанию (удостоверению/заверению) плана создаваемого объекта (в том числе проектной организацией); * указывать на необходимость отражения в плане создаваемого объекта какой-либо информации (требования могут касаться исключительно необходимости приведения ДДУ в соответствие с планом создаваемого объекта, но не наоборот) | - |
| на соответствие местоположения, количества находящихся в составе создаваемого МКД жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади каждого из указанных помещений и машино-мест сведениям, содержащимся в разрешении на строительство, проектной декларации | не требуется |
| **НЕ ПРОВЕРЯЮТСЯ**:  места общего пользования, не являющиеся объектами недвижимости, подлежащими государственному кадастровому учету | - |
| на соответствие графической части объекта долевого строительства, являющейся обязательным приложением к ДДУ, плану создаваемого объекта | не требуется |
| ! Иная информация **НЕ ПРОВЕРЯЕТСЯ** | - |
| Самостоятельный подсчет площадей  **НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ** |

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. Федеральная государственная система ведения Единого государственного реестра недвижимости [↑](#footnote-ref-10)
11. Единая информационная система жилищного строительства [↑](#footnote-ref-11)
12. Единый институт развития в жилищной сфере [↑](#footnote-ref-12)
13. Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по управлению федеральным имуществом [↑](#footnote-ref-13)
14. Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» [↑](#footnote-ref-14)
15. 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-15)
16. 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-16)