Горячая телефонная линия по вопросам

регистрации договоров долевого участия

1. Вопрос: Подскажите пожалуйста перечень документов при регистрации ДДУ

Ответ: **1 вариант)** исчерпывающий перечень документов которые должны быть представлены на государственную регистрацию перечислены в ст.48 218-ФЗ.,

Также могут понадобиться следующие документы:

- Если договор подписан представителем стороны договора – документ, подтверждающий полномочия представителя на подписание договора (оригинал и копия);

- Если возникает ипотека в силу закона – договор, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство (оригинал и копия);

- Для физических лиц - нотариально удостоверенное согласие другого супруга на заключение договора или документ, свидетельствующий о том, что объект недвижимости не поступает в совместную собственность супругов (брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов, решение суда о разделе имущества и определении долей супругов) (оригинал и копия);

- Для юридических лиц – решение компетентного органа юридического лица об одобрении крупной сделки или сделки, в совершении которой имеется заинтересованность (оригинал и копия).

Заявитель по желанию может представить документ об уплате государственной пошлины.

 **2 Вариант** Для государственной регистрации 1-го ДДУ требуются следующие документы:

1) - заявление(я) о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве – представляют застройщик и участник долевого строительства;

- залога права требования по договору участия в долевом строительстве, возникающего в силу закона, - представляет участник долевого строительства (залогодатель) или представитель банка, иной кредитной организации, другого юридического лица (залогодержатель) в случаях, когда участнику долевого строительства для строительства предоставлены кредитные или заемные средства.

2) разрешение на строительство;

3) план создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости с указанием его местоположения, количества находящихся в составе создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади каждого из указанных помещений и машино-мест (оригинал и копия);

4) проектная декларация;

 5) заключение уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации, выданное не ранее чем за шестьдесят дней до дня представления заявления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

6) договор поручительства по обязательствам застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома (оригинал и копия);

7) списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса;

8) договор участия в долевом строительстве, в том числе план объекта долевого строительства (если договор совершен в простой письменной форме - оригинал, не менее 2 экз.; если договор нотариально удостоверен – не менее чем в двух экземплярах, один из которых подлинник).

Также могут понадобиться следующие документы:

- Если договор подписан представителем стороны договора – документ, подтверждающий полномочия представителя на подписание договора (оригинал и копия);

- Если возникает ипотека в силу закона – договор, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство (оригинал и копия);

- Для физических лиц - нотариально удостоверенное согласие другого супруга на заключение договора или документ, свидетельствующий о том, что объект недвижимости не поступает в совместную собственность супругов (брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов, решение суда о разделе имущества и определении долей супругов) (оригинал и копия);

- Для юридических лиц – решение компетентного органа юридического лица об одобрении крупной сделки или сделки, в совершении которой имеется заинтересованность (оригинал и копия).

При государственной регистрации каждого договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, осуществляется проверка факта уплаты застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве. Кроме того, с 1 июля 2018 года по 30 июня 2019 года предусмотрен переходный период, по которому также возможно привлечение денежных средств дольщиков с помощью эскроу-счетов.

Заявитель по желанию может представить документ об уплате государственной пошлины.

1. Вопрос: Каким образом можно вернуть оплаченную госполину, если принято решение об отказе

Ответ: В соответствии с ч.4 ст.222.40 НК РФ государственная пошлина, уплаченная за государственную регистрацию прав, ограничений (обременении) прав на недвижимое имущество, сделок с ним, в случае отказа в государственной регистрации не подлежит возврату, то есть государственная пошлина погашается.

1. Вопрос: Сколько составляет государственная пошлина при регистрации договора уступки по ДДУ

Ответ: В соответствии со ст.333.33 НК РФ 30) за государственную регистрацию уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, включая внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, - 350 рублей;

1. Вопрос: Подлежит ли доп. соглашение к ДДУ о переносе срока передачи объектов долевого строительства государственной регистрации?

Ответ: Да, в соответствии со ст.452 ГК РФ

1. Вопрос: Сколько действует Заключение выданное УЖП?

Ответ: В соответствии со ст.48 218-ФЗ Заключение контролирующего органа о соответствии застройщика и проектной декларации N 214-ФЗ, считается актуальным в течении шестидесяти дней до дня представления заявления о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.