



РОСРЕЕСТР

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Санкт-Петербургу

Памятка

**Договор участия в долевом
строительстве**

Оглавление

Общие положения	3
Заявительный порядок	3
Договор участия в долевом строительстве	4
Обязательные условия:.....	4
Предмет договора:.....	4
Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства:	5
Цену договора, сроки и порядок ее уплаты:.....	5
Гарантийный срок на объект долевого строительства:.....	5
Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:.....	5
Соглашение об уступке	6
Документы для регистрации уступки:	6
Право собственности участника долевого строительства	7
Документы для регистрации права собственности участника долевого строительстве:.....	7

Общие положения

Заявительный порядок

- Государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления сторон договора.

В случае если стороны подают заявление о регистрации не одновременно, во втором заявлении обязательно нужно указывать ссылку на номер заявления, представленного первым.

(Ст.14, 48 Закона 218-ФЗ)

- За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина

Если оплата пошлины за физическое лицо осуществляется с банковской карты иного лица, необходима нотариальная доверенность.

Если оплата представителем производится за юридическое лицо, должны быть представлены: доверенность и расчетно-кассовый ордер,

(Ст.17 Закона 218-ФЗ, 3 ст. 26 Налогового Кодекса)

Договор участия в долевом строительстве

Обязательные условия:

ч.4 ст.4 Закона № 214 ФЗ

Предмет договора:

- Определение объекта долевого строительства (далее - ОДС), его характеристики:
 1. *Назначение ОДС (например: квартира, нежилое помещение);*
 2. *Сведения об этаже, на котором расположен такой ОДС;*
 3. *Сведения о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения);*
 4. *Сведения о количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения;*

- План ОДС, отображающий расположение частей ОДС по отношению друг к другу.

План ОДС должен быть разборчивым и понятным;

- План, отображающий местоположение ОДС на этаже.

План должен быть изображен так, чтобы можно было определить расположение конкретного ОДС по договору на этаже по отношению к другим помещениям.

- вид, назначение, этажность, общая площадь многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- материал наружных стен и поэтажных перекрытий; класс энергоэффективности; класс сейсмостойкости.

Срок передачи застройщиком ОДС участнику долевого строительства:

Цену договора, сроки и порядок ее уплаты:

- Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора (ч.3 ст.5 Закона 214-ФЗ)
Условия о сроке уплаты цены договора должны быть определены так, чтобы было однозначно понятно, что оплата произойдет не ранее государственной регистрации

Гарантийный срок на ОДС:

(ст.7 Закона 214-ФЗ)

- Гарантийный срок для ОДС - не менее чем пять лет;
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование – не менее чем три года

Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:

(ст.15.2 Закона 214-ФЗ, ч.3 ст. 48 Закона № 218)

- Застройщик обязан представлять в орган регистрации договор страхования или договор поручительства банка, в случае, если соответствующий договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.
- Срок действия полиса страхования должен быть указан до предусмотренного таким договором срока передачи, или позднее.

Соглашение об уступке

Документы для регистрации уступки:

ч.10 ст.48 Закона № 218-ФЗ

- справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве цедентом застройщику.

Справка в обязательном порядке должна содержать даты платежей и суммы платежей, а не просто содержать фразу «по состоянию на дату».

Информация о платежах и сроках их внесения дольщиком может быть включена в сам договор уступки, в случае, если данный договор согласован застройщиком.

Справка может быть выдана либо застройщиком, либо банком который осуществлял платежи.

Платежные поручения, подтверждающие внесение средств на аккредитив, не являются документами, заменяющими справку.

- договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве.

Если Цедентом является юридическое лицо, то уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке (ч.3 ст.11 Закона № 214 ФЗ).

Право собственности участника долевого строительства

Документы для регистрации права собственности участника долевого строительстве:

ч.11 ст.48 Закона № 218-ФЗ

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;
- договор участия в долевом строительстве или договор об уступке прав требований;
- передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

В передаточном акте или ином документе о передаче ОДС указываются дата передачи. Дата передачи и дата составления акта указываются отдельно, то есть наличие только одной даты составления акта приема-передачи недостаточно.

К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации ОДС, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче ОДС. Инструкция должна прилагаться к каждому акту (ч.1 ст.8 Закона № 214 ФЗ).