***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 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 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 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 ЕИС ЖС  |
| **проектная документация** ! **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 |
| 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 (**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 Закона № 127-ФЗ)
 | запрос в Фонд  |
| 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** | - |
| на соответствие формы и содержания ДДУтребованиям статьи 4 Закона № 214-ФЗ, статьи 21 Закона № 218-ФЗ (см. также пункт 6.1 настоящей таблицы) | 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 |
| 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.
 | 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 |
| соответствие условий ДДУ информации, включенной в проектную декларацию **на момент** заключения договора | 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 **НЕ ПРОВЕРЯЕТСЯ** | - |
| Самостоятельный подсчет площадей **НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ** |
| 6.3 | План создаваемого объекта | 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)