

Памятка

# Договор участия в долевом строительстве

Оглавление

[**Общие положения** 3](#_Toc475456763)

[Заявительный порядок 3](#_Toc475456764)

[**Договор участия в долевом строительстве** 4](#_Toc475456765)

[Обязательные условия: 4](#_Toc475456766)

[Предмет договора: 4](#_Toc475456767)

[Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства: 5](#_Toc475456768)

[Цену договора, сроки и порядок ее уплаты: 5](#_Toc475456769)

[Гарантийный срок на объект долевого строительства: 5](#_Toc475456770)

[Способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору: 5](#_Toc475456771)

[**Соглашение об уступке** 6](#_Toc475456772)

[Документы для регистрации уступки: 6](#_Toc475456773)

[**Право собственности участника долевого строительства** 7](#_Toc475456774)

[Документы для регистрации права собственности участника долевого строительстве: 7](#_Toc475456775)

# 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 рассчетно-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).*