# Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, если разрешение на строительство выдано после 01.04.2005

**Получатель – физическое лицо**

**Необходимые документы:**

1) заявление(я) о государственной регистрации (оригинал(ы):

договора участия в долевом строительстве – представляют застройщик и участник долевого строительства[[1]](#footnote-1);

залога права требования по договору участия в долевом строительстве - представляет участник долевого строительства (залогодатель) или представитель банка, иной кредитной организации, другого юридического лица (залогодержатель) в случаях, когда участнику долевого строительства для строительства объекта долевого строительства банком или иной кредитной организацией предоставлены кредитные средства или другим юридическим лицом предоставлены средств целевого займа, в связи с чем, если иное не установлено федеральным законом или кредитным договором либо договором займа, возникает ипотека в силу закона права требования по договору участия в долевом строительстве, регистрация которой осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности.

В случае если договор участия в долевом строительстве нотариально удостоверен, заявление о государственной регистрации сделки может быть представлено нотариусом (помощником нотариуса);

2) документ, удостоверяющий личность заявителя (оригинал);

3) документ, подтверждающий полномочия представителя участника долевого строительства (если от его имени действует представитель) (оригинал и копия);

4) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика действовать от имени юридического лица (представляется застройщиком) (оригинал либо нотариально заверенная копия и копия, а если таким документом является акт органа государственной власти или органа местного самоуправления – надлежаще заверенная копия, 2 экз.);

5) учредительные документы юридического лица (со всеми изменениями и дополнениями) (представляется застройщиком) (оригинал либо нотариально заверенная копия и копия)[[2]](#footnote-2);

6) документ, подтверждающий полномочия лица на подписание договора (если договор подписан представителем участника долевого строительства) (оригинал и копия);

7) документ, подтверждающий полномочия лица на подписание договора лицом, не являющимся руководителем или иным лицом, действующим от имени юридического лица (застройщика) без доверенности (представляется застройщиком) (оригинал и копия, а если таким документом является акт органа государственной власти или органа местного самоуправления – надлежаще заверенная копия, 2 экз.);

8) документ об уплате государственной пошлины (оригинал и копия)[[3]](#footnote-3);

9) документ, подтверждающий возникшее к моменту представления документов на государственную регистрацию в установленном законом порядке право собственности или аренды (субаренды) земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (оригинал и копия либо копия - в случае если таким документом является судебный акт, акт органа государственной власти или акт органов местного самоуправления, 2 экз.). (Представляется застройщиком; представление документа не требуется в случае, если право собственности (аренда, субаренда) на соответствующий земельный участок ранее было зарегистрировано в установленном Законом о регистрации порядке.);

10) проектная декларация, а также изменения в проектную декларацию, если таковые имеются (представляется застройщиком) (оригинал и копия);

11) разрешение на строительство объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, выданное уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации либо органом местного самоуправления (оригинал и копия**);**

12) план создаваемого объекта недвижимости с указанием его местоположения и количества находящихся в составе объекта недвижимости жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений (представляется застройщиком) (оригинал и копия);

13) договор поручительства (представляется застройщиком, если им в качестве способа обеспечения своих обязательств выбрано поручительство) (оригинал и копия);

14) договор участия в долевом строительстве, совершенный в простой письменной форме, со всеми документами, указанными в договоре участия в долевом строительстве в качестве приложений (оригинал, не менее 2 экз.) (Если договор участия в долевом строительстве совершен в нотариальной форме, представляется не менее 2 экз., один из которых оригинал.);

15) составленный застройщиком и согласованный с участником долевого строительства документ с описанием объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости и планируемой площади объекта долевого строительства (оригинал и копия). (Данный документ может являться приложением к договору участия в долевом строительстве.);

16) договор, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство (если возникает ипотека в силу закона) (оригинал и копия);

17) закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (в случае составления закладной при возникновении ипотеки в силу закона, если иное не предусмотрено федеральным законом) (оригинал и копия);

18) иные документы, которые в установленных законодательством случаях необходимы для государственной регистрации, в том числе для проверки законности сделки, например, нотариально удостоверенное согласие другого супруга на заключение договора либо документ, свидетельствующий о том, что создаваемый объект недвижимости не поступает в совместную собственность супругов (брачный договор, соглашение разделе общего имущества супругов, решение суда о разделе имущества и определении долей супругов (оригинал и копия, решение суда – не менее 2-х экз. копий).

Застройщиком по собственной инициативе может быть представлено разрешение на строительство объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, выданное федеральным органом государственной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации либо органом местного самоуправления (оригинал и копия).

В случае, если застройщиком указанный документ не представлен по собственной инициативе – сведения запрашиваются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в порядке межведомственного взаимодействия.

Заявителем – юридическим лицом по собственной инициативе могут быть представлены документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица (оригинал или нотариально заверенная копия и копия).

Если заявителем указанные документы не представлены по собственной инициативе, сведения запрашиваются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в порядке межведомственного взаимодействия.

При проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор **обязан** принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений.

**Государственная пошлина:** 350 рублей, разделенные на количество участников договора.

За государственную регистрацию ипотеки в силу закона государственная пошлина не взимается.

**Срок предоставления услуги:** в течение 10 рабочих дней[[4]](#footnote-4) со дня подачи заявления и документов, необходимых для предоставления данной услуги.

**Результат услуги:** документ, выражающий содержание сделки, с регистрационной надписью (оригинал).

**Получатель – юридическое лицо**

**Необходимые документы:**

1) заявление(я) о государственной регистрации (оригинал(ы):

договора участия в долевом строительстве – представляют застройщик и участник долевого строительства[[5]](#footnote-5);

залога права требования по договору участия в долевом строительстве - представляет участник долевого строительства (залогодатель) или представитель банка, иной кредитной организации, другого юридического лица (залогодержатель) в случаях, когда участнику долевого строительства для строительства объекта долевого строительства банком или иной кредитной организацией предоставлены кредитные средства или другим юридическим лицом предоставлены средств целевого займа, в связи с чем, если иное не установлено федеральным законом или кредитным договором либо договором займа, возникает ипотека в силу закона права требования по договору участия в долевом строительстве, регистрация которой осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности.

В случае если договор участия в долевом строительстве нотариально удостоверен, заявление о государственной регистрации сделки может быть представлено нотариусом (помощником нотариуса);

2) документ, удостоверяющий личность заявителя (оригинал);

3) документы, подтверждающие полномочия представителей участника долевого строительства и застройщика (оригиналы либо нотариально заверенные копии и копии, а если такими документами являются акты органов государственной власти или органов местного самоуправления – надлежаще заверенные копии, 2 экз.);

4) учредительные документы юридических лиц, в том числе застройщика (со всеми изменениями и дополнениями) (оригиналы либо нотариально заверенные копии и копии)[[6]](#footnote-6);

5) документ, подтверждающий полномочия на подписание договора лица, не являющегося руководителем или иным лицом, действующим от имени юридического лица (застройщика и (или) участника долевого строительства) без доверенности (если договор подписан представителем застройщика и (или) участника долевого строительства) (оригинал и копия);

6) документ об уплате государственной пошлины (оригинал и копия)[[7]](#footnote-7);

7) документ, подтверждающий возникшее к моменту представления документов на государственную регистрацию в установленном законом порядке право собственности или аренды (субаренды) земельного участка, предоставленного для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (оригинал и копия либо копия - в случае если таким документом является судебный акт, акт органа государственной власти или акт органов местного самоуправления, 2 экз.). (Представляется застройщиком; представление документа не требуется в случае, если право собственности (аренда, субаренда) на соответствующий земельный участок ранее было зарегистрировано в установленном Законом о регистрации порядке.);

8) проектная декларация, а также изменения в проектную декларацию, если таковые имеются (представляется застройщиком) (оригинал и копия);

9) разрешение на строительство объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, выданное уполномоченным органом государственной власти субъекта Российской Федерации либо органом местного самоуправления (оригинал и копия);

10) план создаваемого объекта недвижимости с указанием его местоположения и количества находящихся в составе объекта недвижимости жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений (представляется застройщиком) (оригинал и копия);

11) договор поручительства (представляется застройщиком, если им в качестве способа обеспечения своих обязательств выбрано поручительство) (оригинал и копия);

12) договор участия в долевом строительстве, совершенный в простой письменной форме, со всеми документами, указанными в договоре участия в долевом строительстве в качестве приложений (оригинал, не менее 2 экз.) (Если договор участия в долевом строительстве совершен в нотариальной форме, представляется не менее 2 экз., один из которых оригинал.);

13) составленный застройщиком и согласованный с участником долевого строительства документ с описанием объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости и планируемой площади объекта долевого строительства (оригинал и копия). (Данный документ может являться приложением к договору участия в долевом строительстве.);

14) договор, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство (если возникает ипотека в силу закона) (оригинал и копия);

15) закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (в случае составления закладной при возникновении ипотеки в силу закона, если иное не предусмотрено федеральным законом) (оригинал и копия);

16) иные документы, которые в установленных законодательством случаях необходимы для государственной регистрации, в том числе для проверки законности сделки, например, решение компетентного органа юридического лица об одобрении крупной сделки или сделки, в совершении которой имеется заинтересованность (оригинал и копия). (Отсутствие такого документа в составе представленных документов подтверждает, что для юридического лица сделка не является крупной, она также не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность.)

Застройщиком по собственной инициативе могут быть представлены:

документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица (оригинал или нотариально заверенная копия и копия).

разрешение на строительство объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, выданное федеральным органом государственной власти, органом государственной власти субъекта Российской Федерации либо органом местного самоуправления (оригинал и копия).

Если заявителями указанные документы не представлены по собственной инициативе, сведения запрашиваются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в порядке межведомственного взаимодействия;

При проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор **обязан** принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений.

**Государственная пошлина:** 6 000 рублей, разделенные на количество участников договора.

За государственную регистрацию ипотеки в силу закона государственная пошлина не взимается.

**Срок предоставления услуги:** в течение 10 рабочих дней[[8]](#footnote-8) со дня подачи заявления и документов, необходимых для предоставления данной услуги.

**Результат услуги:** документ, выражающий содержание сделки, с регистрационной надписью (оригинал).

1. В соответствии с п.3 ст.8.1 Гражданского кодекса, вступившим в силу с 01.03.2013, если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса. [↑](#footnote-ref-1)
2. Не представляются в случае, если указанные документы ранее представлялись в регистрирующий орган, и право юридического лица было зарегистрировано при условии, что с момента проведения регистрации права не регистрировались изменения учредительных документов (п.4 ст.16 ФЗ от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). [↑](#footnote-ref-2)
3. Заявитель вправе не представлять указанный документ с 01.10.2013 [↑](#footnote-ref-3)
4. В соответствии со ст.2 Федерального закона от 29.12.2014 № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов проводится не позднее чем в течение трех рабочих дней. [↑](#footnote-ref-4)
5. В соответствии с п.3 ст.8.1 Гражданского кодекса, вступившим в силу с 01.03.2013, если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса. [↑](#footnote-ref-5)
6. Не представляются в случае, если указанные документы ранее представлялись в регистрирующий орган, и право юридического лица было зарегистрировано при условии, что с момента проведения регистрации права не регистрировались изменения учредительных документов (п.4 ст.16 ФЗ от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). [↑](#footnote-ref-6)
7. Заявитель вправе не представлять указанный документ с 01.10.2013 [↑](#footnote-ref-7)
8. В соответствии со ст.2 Федерального закона от 29.12.2014 № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов проводится не позднее чем в течение трех рабочих дней. [↑](#footnote-ref-8)