



Пресс-релиз

09.10.2020

ТРЕБОВАНИЯ К ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ИЗМЕНИЛИСЬ

Управление Росреестра по Ростовской области обращает внимание жителей региона на то, что Приказом Росреестра от 17 июня 2020 года № П/0202 утверждены требования к электронной форме договора участия в долевом строительстве, соглашения о внесении изменений в договор участия в долевом строительстве, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требования к формату и заполнению форм таких документов.

Документы представляются в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в форме электронных документов: - в виде XML-документа, созданного с использованием XML-схем и обеспечивающего считывание и контроль представленных данных; - в виде файлов в формате PDF/A-документов с текстовым слоем, обеспечивающим поиск информации по содержимому файла, созданных с использованием специализированного программного обеспечения, до введения в действие органом регистрации прав XML-схемы, используемой для формирования XML-документов. Не допускается подготовка указанных файлов в формате PDF/A посредством конвертирования из файлов с расширением PDF с отсканированным изображением, а также путем использования сканирующего оборудования.

Договор участия в долевом строительстве составляется в форме одного электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью сторон таких договоров либо в установленных законодательством Российской Федерации случаях усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса. Средства усиленной квалифицированной электронной подписи должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми органом регистрации прав. С информацией о требованиях к совместимости, сертификату ключа подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи, можно ознакомиться на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии: www.rosreestr.ru. XML-схемы, используемые для формирования XML-документов, считаются введенными в действие органом регистрации прав по истечении одного месяца со дня их размещения на официальном сайте.

В электронную форму договора участия в долевом строительстве, договора сведения вносятся на русском языке. Электронная форма договора участия в долевом строительстве должна содержать: - сведения о сторонах: - в отношении физического лица: фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, место рождения, документ, удостоверяющий личность (серия, номер, кем выдан, дата выдачи), страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии), контактная информация (телефон, адрес регистрации, почтовый адрес, адрес электронной почты (при наличии)); - в отношении юридического лица: полное наименование, адрес места нахождения, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер, контактная информация (телефон, почтовый адрес, адрес электронной почты (при наличии)); - в отношении иностранного юридического лица: полное наименование, страна регистрации (инкорпорации), регистрационный номер, дата регистрации, наименование регистрирующего органа, адрес местонахождения в стране регистрации (инкорпорации), идентификационный номер налогоплательщика (при наличии), контактная информация (телефон, почтовый адрес, адрес электронной почты (при наличии)); - в отношении публично-правового образования: полное наименование, наименование уполномоченного органа, действующего от имени публично-правового образования, контактная информация (телефон, почтовый адрес, адрес электронной почты (при наличии)); - условия, предусмотренные частью 4 статьи 4 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" в качестве обязательных, а также иные условия, предусмотренные законодательством Российской Федерации о долевом строительстве, в том числе: - предмет сделки: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства на основании проектной документации и в соответствии с требованиями пункта 1 части 4 статьи 4 Федерального закона N 214-ФЗ; - срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; - цену договора, сроки и порядок уплаты цены договора; - гарантийный срок на объект долевого строительства; - одно из условий привлечения денежных средств участников долевого строительства: а) исполнение обязанности по уплате отчислений (взносов) в компенсационный фонд; б) размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона N 214-ФЗ (с указанием сведений об уполномоченном банке, в котором должен быть открыт специальный счет эскроу для условного депонирования денежных средств в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве: полное наименование банка, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер); - условия, предусмотренные частью 5 статьи 18.1 Федерального закона N 214-ФЗ, в случае, указанном в части 1 статьи 18.1 Федерального закона N 214-ФЗ; - сведения, установленные Федеральным законом от 24 июля 2008 N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", в случаях, предусмотренных частью 10 статьи 4 Федерального закона N 214-ФЗ; - условия, предусмотренные частями 10.1, 10.2 статьи 4 Федерального закона N 214-ФЗ, в случае, если застройщиком является юридическое лицо, заключившее в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации договор об освоении территории в целях строительства

стандартного жилья или договор о комплексном освоении территории в целях строительства стандартного жилья; - права и обязанности сторон договора; - ответственность сторон договора; - условия расторжения, изменения, уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве; - иные условия договора, отнесенные к существенным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; - приложение к договору участия в долевом строительстве.

Соглашение (договор) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве в форме электронного документа должно содержать условия, предусмотренные для договора участия в долевом строительстве. Документы, являющиеся приложением к договору участия в долевом строительстве, договору, представляемые в электронной форме, оформляются в виде электронных документов или электронных образов документов с расширением PDF. Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1.

Качество электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла.

Для сканирования документов необходимо использовать режим сканирования документа "оттенки серого" с разрешением 300 dpi.