

Договор о долевом участии (ДДУ) относится к той разновидности документов, которая подлежит обязательной регистрации в Росреестре. Только после того, как выполнена регистрация договора долевого участия, он может считаться заключенным. Именно поэтому и дольщик, и застройщик должны быть заинтересованы в том, чтобы данная процедура состоялась как можно быстрее.

Регистрация ДДУ — что требуется от дольщика?

Чтобы регистрация состоялась, необходимо подать документы в Росреестр. Для регистрации ДДУ требуется следующий пакет документов:

- заявление о регистрации ДДУ;
- сам договор участия в долевом строительстве;
- нотариально заверенное согласие второго супруга (если дольщик состоит в браке);
- кредитный договор (если участник долевого строительства использует кредитные средства);
- другие приложения к ДДУ.
- При необходимости к стандартному пакету могут прилагаться следующие бумаги:
 - свидетельство о рождении ребенка (если в сделке участвует представитель ребенка, которому не исполнилось 14 лет);
 - документ о назначении представителей опекунами (если участник сделки признан недееспособным);
 - доверенность (если регистрация производится через представителя дольщика).

Государственная регистрация договора долевого участия и госпошлина

Как и большинство услуг, государственная регистрация договора долевого участия потребует оплаты пошлины.

Оплата госпошлины регламентируется Налоговым кодексом Российской Федерации. Исходя из существующих правил, за регистрацию ДДУ, юридическое лицо обязано заплатить 6000 рублей, а физическое лицо — 350 рублей. Указанные суммы делятся на количество участников договора.

Пример расчета размера госпошлины:

1. Застройщик и один дольщик. В этом случае участников регистрации всего двое, а это значит, что сумма платежа делится на два. В итоге застройщик заплатит 3 тысячи (6000/2), а дольщик 175 рублей (350/2).

2. Застройщик и два дольщика. Суммы госпошлины при этом будут делиться на троих. В результате юридическое лицо заплатит 2000 рублей. Аналогичная схема применяется к дольщикам: 350 рублей делятся на 3, в итоге получаем сумму порядка 116 рублей на каждого.

Квитанция об оплате госпошлины у каждого будет отдельной. Юридическое лицо оплачивает ее платежным поручением, а физические — через банковское учреждение с получением квитанции об оплате.

Хотя, по закону, квитанцию заявитель предъявлять не обязан, специалисты Росреестра все же рекомендуют ее приложить к пакету документов. В случае возникновения сбоев в электронной Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах (ГИС ГМП) оплата может не отобразиться и специалист Росреестра приостановит регистрацию ДДУ.

Регистрация договора долевого участия в Росреестре. Получение расписки и документов

Итак, вы предоставили все необходимое для регистрации ДДУ. Обратите внимание, что регистрация договора долевого участия в Росреестре предполагает обязательную выдачу расписки — документа, содержащего следующие данные:

- список документов, предоставленных вами;
- ФИО и контактный телефон специалиста, у которого вы сможете получить информацию о стадии готовности регистрации;
- дата предоставления документов;
- ФИО и подпись специалиста, принимавшего ваши документы.

Прежде чем регистрация произойдет, специалисты проведут правовую экспертизу.

Чтобы технические ошибки не стали причиной приостановления регистрации договора о долевом участии, следует тщательно проверять документы! Очень часто причиной приостановления регистрации ДДУ являются: неверная дата рождения, ошибки в имени, несоответствие описания объекта, неправильный адрес, неверно указанный земельный участок и т. д.

При обнаружении ошибки, сотрудник Росреестра звонит заявителю и сообщает о ее обнаружении, предлагая исправить.

Процедура регистрации ДДУ ограничена по срокам, если заявитель не исправит ошибку до окончания назначенной ему даты, то специалист Росреестра вынужден будет приостановить регистрацию, что отсрочит процедуру еще на месяц. Если никаких неточностей выявлено не будет, то ДДУ благополучно зарегистрируют.