МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Регистрационный № 59780
от "11" сентября 2020 г.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

ПРИКАЗ

Москва

17 июня 2020 г.

№ П/0202

Об утверждении требований 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 требований к формату и заполнению форм таких документов

В соответствии с частью 3.1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2019, № 26, ст. 3317), пунктом 1 и подпунктом 5.26(7) пункта 5 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2009, № 25, ст. 3052; 2020, № 7, ст. 855), п р и к а з ы в а ю:

Утвердить прилагаемые 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.

Руководитель О.А. Скуфинский

gost.e-ecolog.ru

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Росреестра
от «17» июня 2020г № П/0202

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

1. Договор участия в долевом строительстве, соглашение о внесении изменений в договор участия в долевом строительстве, соглашение (договор) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве (далее – договор участия в долевом строительстве, договор) представляются в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведению Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее – орган регистрации прав) 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 в настоящем пункте файлов в формате PDF/A посредством конвертирования из файлов с расширением PDF с отсканированным изображением, а также путем использования сканирующего оборудования.

2. Договор участия в долевом строительстве, договор составляются в форме одного электронного документа и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью сторон таких договоров либо в установленных Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1[1] случаях усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

3. Средства усиленной квалифицированной электронной подписи лиц, указанных в пункте 2 настоящих требований к электронной форме договора участия в долевом строительстве, договора, в том числе требований к формату и заполнению форм таких документов (далее – Требования), должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми органом регистрации прав.

Информация о требованиях к совместимости, сертификату ключа подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи лиц, указанных в пункте 2 Требований, размещается на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: gost.e-ecolog.ru лее – официальный сайт).

4. 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.

При изменении XML-схем такие схемы считаются введенными в действие по истечении одного месяца со дня их размещения на официальном сайте, при этом орган регистрации прав обеспечивает на официальном сайте возможность публичного доступа к текущей актуальной версии и предыдущим (утратившим актуальность) версиям.

---

[1] Ведомости Совета народных депутатов и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 10, ст. 357; Собрание законодательства Российской Федерации, 2019, № 52, ст. 7798.

5. В электронную форму договора участия в долевом строительстве, договора сведения вносятся на русском языке (статья 3 Федерального закона от 01.06.2005 № 53-ФЗ «О государственном языке Российской Федерации»)[2].

6. 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 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

[2] Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 23, ст. 2199; 2014, № 19, ст. 2306.

законодательные акты Российской Федерации»[3] (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) 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 № 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 № 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 № 214-ФЗ, в случае, указанном в части 1 статьи 18.1 Федерального закона № 214-ФЗ;

– сведения, установленные Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ[4] «О содействии развитию жилищного строительства», в случаях, предусмотренных частью 10 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ;

---

[3] Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2019, № 26, ст. 3317.
[4] Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3617; 2020, № 17, ст. 2725.

– условия, предусмотренные частями 10.1, 10.2 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ, в случае, если застройщиком является юридическое лицо, заключившее в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации[5] 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.

7. 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.

8. 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.

9. Электронный образ документа, указанный в пункте 8 Требований 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.

gost.e-ecolog.ru

[5] Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 16; 2020, № 17, ст. 2725.