

закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (т.е. после 31.01.1998) перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделки с объектом недвижимого имущества, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;

- не представлены документы, необходимые для государственной регистрации, если обязанность по их представлению лежит на заявителе;
- наличие государственной регистрации другого договора участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства;
- ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа или информации, необходимых для государственной регистрации прав, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе.
- непредставление договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве или договора поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;
- заключение договора участия в долевом строительстве жилья экономического класса с лицом, не имеющим права на заключение этого договора (на приобретение жилья экономического класса), либо с нарушением иных требований, предусмотренных федеральными законами.

Для получения подробной информации посетите сайт Росреестра или обратитесь к специалисту в офисе.



Как подать документы

Вы можете подать документы любым из предложенных способов:

1. Обратиться в офис Росреестра или Кадастровой палаты.

Запишитесь на прием заранее:

- на официальном сайте Росреестра в разделе «Офисы и приемные»;
 - по единому номеру центра телефонного обслуживания Росреестра.
2. Подать документы в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ). Удостоверьтесь, что МФЦ предоставляет данную услугу.
3. Отправить документы почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в офис Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости. При этом подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована

в нотариальном порядке, сделка должна быть нотариально удостоверена, доверенность, подтверждающая полномочия представителя стороны сделки на представление заявления о государственной регистрации, и доверенность, подтверждающая полномочия лица, подписавшего договор в качестве представителя стороны сделки, должны быть нотариально удостоверены.

4. Подать заявление и необходимые документы, подписанные электронной подписью, посредством отправки через Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), посредством отправки через официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.rosreestr.ru, посредством отправки с использованием веб-сервисов*.

**Возможность представления документов на данную услугу в электронном виде уточните на сайте Росреестра, у оператора центра телефонного обслуживания или у специалиста в офисе. Порядок представления заявления о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом и иных необходимых для государственной регистрации прав документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов, утвержден приказом Минэкономразвития России от 29.11.2013 № 723.*

Вы можете оперативно отслеживать статус рассмотрения своего заявления с помощью электронного сервиса «Проверка статуса запроса» на сайте Росреестра независимо от того, каким способом Вы подали документы.

Центр телефонного обслуживания Росреестра

8 800-100-34-34

Звонок по России бесплатный

Сайт Росреестра

www.rosreestr.ru

С вопросами и предложениями по улучшению качества обслуживания обращайтесь по адресу электронной почты: info@rosreestr.ru

Узнайте адрес ближайшего МФЦ на портале государственных услуг Вашего региона



Данный буклет содержит краткую справочную информацию. Для получения подробной консультации по каждому конкретному случаю, пожалуйста, посетите сайт Росреестра или обратитесь к специалисту в офисе.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Как зарегистрировать договор

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

(если разрешение на строительство выдано после 01.04.2005)



По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом или иной объект недвижимости. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов застройщик обязан передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.



Последовательность действий заявителя



Подготовить необходимые документы согласно списку



Оплатить государственную пошлину



Подать документы одним из предложенных способов



Получить оригинал договора с регистрационной надписью (либо в случае принятия решения об отказе в государственной регистрации - сообщение о таком отказе)



Какие документы необходимы

1. **Заявление о государственной регистрации:**

- договора участия в долевом строительстве – представляют застройщик и участник долевого строительства;
- залога права требования по договору участия в долевом строительстве, возникающего в силу закона, – представляет участник долевого строительства (залогодатель) или представитель банка, иной кредитной организации, другого юридического лица (залогодержатель) в случаях, когда участнику долевого строительства для строительства предоставлены кредитные или заемные средства. Бланк заявления можно скачать на сайте Росреестра, получить в офисе Росреестра, Кадастровой палаты и МФЦ.

Если с заявлением обращается представитель стороны договора, представитель залогодателя или залогодержателя, необходимо представить нотариально удостоверенную доверенность) или доверенность в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, выдавшего доверенность, и заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса, удостоверившего такую доверенность, либо доверенность в форме электронного образа нотариально удостоверенной доверенности, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса (в случае представления

заявления и необходимых для государственной регистрации прав документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов). Если с заявлением обращается законный представитель стороны сделки – физического лица, необходимо представить документ, подтверждающий его полномочия: для родителей – свидетельство о рождении правообладателя, для иных законных представителей – документ, выданный уполномоченным органом.

2. Документ, удостоверяющий личность заявителя.

3. **Договор участия в долевом строительстве со всеми документами, указанными в договоре участия в долевом строительстве в качестве приложений** (оригинал – не менее 2-х экземпляров; если договор совершен в нотариальной форме – не менее 2-х экземпляров, один из которых оригинал).

4. **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).

Для юридических лиц дополнительно потребуются учредительные документы (оригинал или копия, заверенная нотариусом или руководителем юридического лица), а также документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица действовать от его имени (оригинал или нотариально заверенная копия). Представление учредительных документов не требуется, если ранее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, были представлены учредительные документы юридического лица вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государственной регистрации прав документами и проведена государственная регистрация права юридического лица на соответствующий объект недвижимости, а также если с момента проведения государственной регистрации права юридического лица федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, не регистрировались изменения учредительных документов юридического лица.

Для регистрации договора, заключенного с первым участником долевого строительства, застройщик представляет следующие документы:

1. Документ, подтверждающий возникшее право собственности или аренды (субаренды, безвозмездного срочного пользования) земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости. Документ не требуется, если право собственности (аренда, субаренда, безвозмездное срочное пользование) на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав (ЕГРП).
2. Проектная декларация, изменения в проектную декларацию – если имеются (оригинал и копия).
3. Разрешение на строительство объекта недвижимости (оригинал и копия). Документ запрашивается Росреестром в порядке межведомственного взаимодействия, если не представлен заявителем самостоятельно.

4. План создаваемого объекта недвижимости (оригинал и копия).

5. Один из документов (оригинал и копия):

- Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве. Если договор страхования заключен в отношении каждого участника долевого строительства, то такой договор представляется на государственную регистрацию последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома или иного объекта недвижимости. Договор страхования представляется, если государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве осуществляется после 01.01.2014.

- Договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

6. Списки граждан, имеющих право на приобретение жилых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, которые построены или строятся на земельных участках Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства или на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена и которыми Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства распоряжается по поручению Росимущества, переданных для строительства жилья экономического класса (оригинал и копия). Документ запрашивается Росреестром в порядке межведомственного взаимодействия, если не представлен заявителем самостоятельно.

Выписка из утвержденного органом местного самоуправления списка граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, которое строится в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. *Документ запрашивается Росреестром в порядке межведомственного взаимодействия, если не представлен заявителем самостоятельно.*

Могут понадобиться следующие документы:

- Если договор подписан представителем стороны договора – документ, подтверждающий полномочия представителя на подписание договора (оригинал и копия);

- Если возникает ипотека в силу закона – договор, из которого возникло обременяемое ипотекой обязательство (оригинал и копия);

- Если составляется закладная при возникновении ипотеки в силу закона – закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (оригинал и копия);

- Для физических лиц – нотариально удостоверенное согласие другого супруга на заключение договора или документ, свидетельствующий о том, что создаваемый объект недвижимости не поступает в совместную собственность супругов (брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов, решение суда

о разделе имущества и определении долей супругов – оригинал и копия; решение суда – копии в 2-х экземплярах);

- Для юридических лиц – решение компетентного органа юридического лица об одобрении крупной сделки или сделки, в совершении которой имеется заинтересованность (оригинал и копия).

Заявитель по желанию может представить документ об уплате государственной пошлины. Если подтверждение об уплате пошлины не было получено от заявителя, Росреестр запросит его в рамках системы межведомственного информационного взаимодействия*. Если информация об уплате отсутствует в Госу-



Сроки предоставления и стоимость услуги

За регистрацию договора участия в долевом строительстве взимается государственная пошлина:

- 350 руб.* для физических лиц, разделенные на количество участников договора;

- 6 000 руб. для юридических лиц, разделенные на количество участников договора.

**Данный размер государственной пошлины будет применяться в отношении физических лиц с учетом коэффициента 0,7 в случае предоставления документов на данную услугу в электронном виде с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг, региональных порталов государственных и муниципальных услуг и иных порталов, интегрированных с единой системой идентификации и аутентификации, и получением результата услуги в электронной форме.*

За регистрацию ипотеки в силу закона государственная пошлина не взимается.

Срок государственной регистрации:

- для договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства, – 10 рабочих дней со дня приема заявления и документов органом, осуществляющим государственную регистрацию прав;

- для последующих договоров участия в долевом строительстве – 5 рабочих дней со дня приема заявления и документов органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

В результате регистрации заявитель получает оригинал договора участия в долевом строительстве с регистрационной надписью. Если принято решение об отказе в государственной регистрации, сообщение о таком отказе должно быть направлено заявителю в срок не более 5 дней после окончания установленного срока регистрации.

Возможные причины для приостановления государственной регистрации прав:

- возникновение у государственного регистратора сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений;

- отсутствие необходимых документов или сведений, запрашиваемых по межведомственным запросам;

дарственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, документы для регистрации прав не рассматриваются и будут возвращены заявителю.

Лицо, освобожденное от уплаты государственной пошлины, представляет документ, являющийся основанием для предоставления льготы (оригинал и копия).

**Возможность получения Росреестром подтверждения об уплате государственной пошлины в порядке межведомственного взаимодействия уточняйте на сайте Росреестра, у оператора центра телефонного обслуживания или у специалиста в офисе.*

- наличие ранее поданных документов на государственную регистрацию сделки с данным объектом недвижимости имущества, по которым решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;

- письменное заявление стороны (сторон) сделки или их представителей либо уполномоченного им или ими на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности о приостановлении государственной регистрации прав;

- письменное заявление одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с указанным заявлением;

- поступление определения или решения суда, в том числе о запрете осуществления регистрационных действий.

Возможные причины для отказа в государственной регистрации:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащее лицо;

- представленные документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Федерального