

- 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 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 Ро-

среестра 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

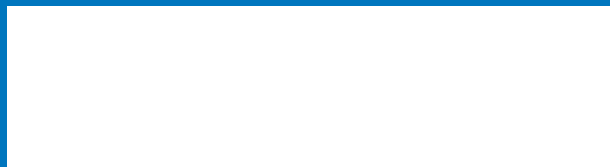
Звонок по России бесплатный

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.



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, подписанно- го усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса (в случае представления заявления и необходи- мых для государственной регистрации прав документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных об- разов документов). Если с заявлением обращается закон- ный представитель стороны сделки – физического лица, необходимо представить документ, подтверждающий его полномочия: для родителей – свидетельство о рождении правообладателя, для иных законных представителей – до- кумент, выданный уполномоченным органом.

2. Документ, удостоверяющий личность заявителя.

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

4. Составленный застройщиком и согласованный с участ- ником долевого строительства документ с описанием объекта долевого строительства, с указанием его место- положения на плане создаваемого объекта недвижимо- сти и планируемой площади объекта долевого строи- тельства (оригинал и копия).

Для юридических лиц дополнительно потребуются учре- дительные документы (оригинал или копия, заверенная нотариусом или руководителем юридического лица), а также документы, подтверждающие полномочия пред- ставителя юридического лица действовать от его имени (оригинал или нотариально заверенная копия). Представ- ление учредительных документов не требуется, если ранее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, были представлены учредительные документы юри- дического лица вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государ- ственной регистрации прав документами и проведена го- сударственная регистрация права юридического лица на соответствующий объект недвижимости, а также если с момента проведения государственной регистрации права юридического лица федеральным органом исполнитель- ной власти, осуществляющим государственную регистра- цию юридических лиц, не регистрировались изменения учредительных документов юридического лица.

Для регистрации договора, заключенного с первым участ- ником долевого строительства, застройщик представляет следующие документы:

1. Документ, подтверждающий возникшее право собствен-

ности или аренды (субаренды, безвозмездного срочно- го пользования) земельного участка, предоставленного для строительства многоквартирного дома или иного объекта недвижимости. Документ не потребуются, если право собственности (аренда, субаренда, безвозмезд- ное срочное пользование) на земельный участок заре- гистрировано в Едином государственном реестре прав (ЕГРП).

2. Проектная декларация, изменения в проектную дек- ларацию – если имеются (оригинал и копия).

3. Разрешение на строительство объекта недвижимо- сти (оригинал и копия). Документ запрашивается Рос- реестром в порядке межведомственного взаимодей- ствия, 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 поме- щения по договору участия в долевом строительстве. Если договор страхования заключен в отношении каждого участника долевого строительства, то такой договор представляется на государственную регист- рацию последующих договоров участия в долевом стро- ительстве того же многоквартирного дома или иного объекта недвижимости. Договор страхования представ- ляется, если государственная регистрация первого дого- вора участия в долевом строительстве осуществляется после 01.01.2014.

- Договор поручительства за надлежащее исполнение за- стройщиком обязательств по передаче жилого помеще- ния по договору участия в долевом строительстве.

6. Списки граждан, имеющих право на приобретение жи- лых помещений, соответствующих условиям отнесения к жилью экономического класса, которые построены или строятся на земельных участках Федерального фон- да 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, передан- ных для строительства жилья экономического класса (оригинал и копия). Документ запрашивается Росрее- стром в порядке межведомственного взаимодействия, если не представлен заявителем самостоятельно.

Выписка из утвержденного органом местного самоуправ- ления списка граждан, имеющих право на приобретение

жилья экономического класса, которое строится в соответ- ствии с договором об освоении территории в целях стро- ительства жилья экономического класса или договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. *Документ запрашивается Росреестром в порядке межведомственного взаимодей- ствия, если не представлен заявителем самостоятельно- но.*

Могут понадобиться следующие документы:

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

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

- Если составляется закладная при возникновении ипоте- ки 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 созда- ваемый объект недвижимости не поступает в сов- местную собственность супругов (брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов, ре- шение 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 заинтересован- ность (оригинал и копия).

Заявитель по желанию может представить документ об уплате государственной пошлины. Если подтверждение об уплате пошлины не было получено от заявителя, Росре- естр запросит его в рамках системы межведомственного информационного взаимодействия*. Если информация об уплате отсутствует в Государственной информационной си- стеме о государственных и муниципальных платежах, до- кументы для регистрации прав не рассматриваются и будут возвращены заявителю.

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

**Возможность получения Росреестром подтверждения об уплате государственной пошлины в порядке межведомственного взаи- модействия уточните на сайте Росреестра, у оператора цен- тра телефонного обслуживания или у специалиста в офисе.*



Сроки предоставления и стоимость услуги

За регистрацию договора участия в долевом строительстве взимается государственная пошлина:

- 200 руб.* для физических лиц, разделенные на количество участни- ков договора;
- 4 000 руб.* для юридических лиц, разделенные на количество участ- ников договора.

** С 01.01.2015 за регистрацию договора участия в долевом строительстве будет взиматься государственная пошлина:*

- для физических лиц – 350 руб. Данный размер государственной пошлины бу- дет 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, ре- гиональных порталов государственных и муниципальных услуг и иных порта- лов, интегрированных с единой системой идентификации и аутентификации, и получением результата услуги в электронной форме;
- для юридических лиц – 6 000 руб.

За регистрацию ипотеки в силу закона государственная пошлина не взимается.

Срок государственной регистрации:

- для договора участия в долевом строительстве, за- ключенного с первым участником долевого строительства, – 18 ка- лендарных 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, осу- ществляющим государственную регистрацию прав.
- В результате регистрации заявитель получает оригинал договора уча- стия в долевом строительстве с регистрационной надписью. Если при- нято 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 на- личии оснований для государственной регистрации прав, подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений;
- отсутствие необходимых документов или сведений, запрашиваемых по межведомственным запросам;
- наличие ранее поданных документов на государственную регистра- цию сделки с данным объектом недвижимого имущества, по кото- рым решение о государственной регистрации или об отказе в госу- дарственной регистрации не принято;
- письменное заявление стороны (сторон) сделки или их представи- телей 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 доку- ментов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с указанным заявле- нием;
- 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 реги- страции которого просит заявитель, не является правом, подлежа- щим государственной регистрации прав в соответствии с Федераль- ным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- с заявлением о государственной регистрации обратился ненадле- жащее лицо;