



На сегодняшний день одним из наиболее распространенных способов приобретения прав на недвижимость является приобретение такого объекта путем заключения договора участия в долевом строительстве с застройщиком.

После того как многоквартирный дом (или иное здание) будет сдан в эксплуатацию и участнику долевого строительства будет передан объект долевого строительства (непосредственно его квартира или помещение) необходимо зарегистрировать права на этот объект.

Государственная регистрация прав на объекты долевого строительства осуществляется органом регистрации прав.

Порядок осуществления такой регистрации установлен положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Согласно положениям ст. 14 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о регистрации порядке.

Представить документы в орган регистрации прав можно следующими способами:

- в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через многофункциональный центр,
- в форме документов на бумажном носителе посредством почтового отправления с

объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (при этом подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а также в нотариальном порядке удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя) - в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, - с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) (далее - единый портал) или официального сайта с использованием единой системы идентификации и аутентификации.

При этом к заявлению должны быть приложены следующие документы:

- документ, подтверждающий оплату государственной пошлины в размере 2000 рублей для физических лиц или 22000 рублей для юридических лиц (оригинал и копия);
- нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая полномочия представителя участника долевого строительства, если от его имени представлять интересы и сдавать документы в орган регистрации прав будет иное лицо по доверенности (оригинал и копия);
- подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве (со всеми приложениями и изменениями);
- передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (оригинал, не менее 2 экз.);
- документ, подтверждающий выполнение участником долевого строительства обязательств в части уплаты цены договора участия в долевом строительстве и (или) цены договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве (оригинал и копия).

Необходимо отметить, что решение о государственной регистрации или о приостановлении государственной регистрации права на объект недвижимого имущества будет принято государственным регистратором только после проведения правовой экспертизы и установления юридической силы представленных на государственную регистрацию документов. При проведении государственной регистрации права может возникнуть необходимость предоставления иных документов. Например, если объект долевого строительства строился с использованием кредитных средств банка – кредитный договор и закладная.

Обращаем Ваше внимание, что постановка объекта долевого строительства на кадастровый учет должна быть осуществлена одновременно с постановкой на

кадастровый учет всего многоквартирного дома или иного здания.

При этом заявление о постановке построенного после 01 января 2017 года многоквартирного жилого дома или иного здания на кадастровый учет посредством отправления в электронной форме в орган регистрации прав должно быть подано органом местного самоуправления, уполномоченным на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения.

В связи с вышеуказанным обязанность по постановке на кадастровый учет объектов долевого строительства во вновь введенных многоквартирных домах и иных зданиях лежит на соответствующем органе местного самоуправления.