Возможные причины для отказа в государственной регистрации:

- с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащее лицо;
- представленные документы не соответствуют требованиям законодательства;
- не представлены документы, необходимые для государственной регистрации, если обязанность по их представлению лежит на заявителе;
- имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами;
- 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;
- объект недвижимости не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» (за исключением случаев, предусмотренных законом).

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

Как подать документы

Зарегистрировать договор об ипотеке жилого помещения можно 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 нотариально заверенные документы почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в офис Росреестра или Кадастровой палаты по месту нахождения объекта недвижимости.

4. Подать заявление и необходимые документы, подписанные электронной подписью, на сайте Росреестра в разделе «Электронные услуги»*.

**Возможность предоставления документов на данную услугу в электронном виде уточните на сайте Росреестра, у оператора центра телефонного обслуживания или у специалиста в офисе.*

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.

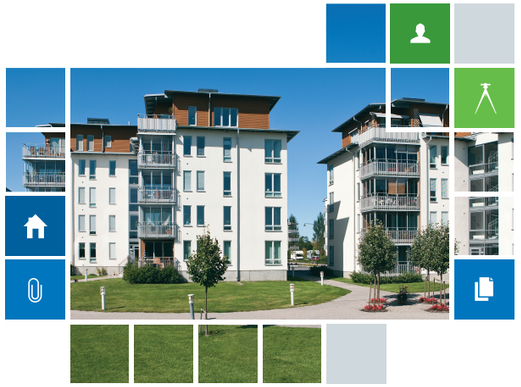
ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ 15

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Как зарегистрировать право собственности

НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

на основании договора купли-продажи, мены, дарения, ренты



Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Последовательность действий заявителя

Подготовить необходимые документы согласно списку

Оплатить государственную пошлину за регистрацию права

Подать документы одним из предложенных способов

Получить свидетельство о государственной регистрации права или выписку из ЕГРП (по выбору правообладателя) и оригинал договора с регистрационной надписью

Какие документы необходимы

1. Заявление о государственной регистрации:

- перехода права – представляет лицо, отчуждающее объект недвижимости;
- права – представляет лицо, приобретающее объект недвижимости;
- ипотеки в силу закона – представляет залогодержатель (лицо, отчуждающее объект недвижимости; банк, другая кредитная организация, иное юридическое лицо) или залогодатель (лицо, приобретающее объект недвижимости), в случаях, когда возникает ипотека в силу закона (например, при заключении: договора купли-продажи с условием о рассрочке платежа, если иное не предусмотрено данным договором; договора ренты, в том числе пожизненного содержания с иждивением; договора купли-продажи, мены, ренты жилого помещения, для приобретения которого используются кредитные средства или средства целевого займа).

Если договор нотариально удостоверен, заявление о государственной регистрации может быть представлено нотариусом, удостоверившим данный договор, или его помощником. Если с заявлением обращается представитель, необходимо представить нотариально удостоверенную доверенность. Бланк заявления можно скачать на сайте Росреестра, получить в офисе Росреестра, Кадастровой палаты и МФЦ.

2. Документ, удостоверяющий личность заявителя.

3. Договор (купли-продажи, мены, дарения, пожизненного содержания с иждивением).

Если договор совершен в простой письменной форме – оригинал, не менее 2-х экземпляров; если договор нотариально удостоверен – не менее 2-х экземпляров, один из которых оригинал.

4. Правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности лица, отчуждающего объект недвижимости:

- если право было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), представляется оригинал документа (возвращается заявителю);
- если право возникло до 31.01.1998 г. или в соответствии с законом не с момента его государственной регистрации, и данное право ранее не было зарегистрировано в установленном законом порядке, представляются заявление о государственной регистрации права на отчуждаемый объект недвижимости и иные необходимые для регистрации документы.

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). В ряде случаев понадобится решение компетентного органа юридического лица об одобрении крупной сделки или сделки, в совершении которой имеется заинтересованность (оригинал и копия).

Могут понадобиться следующие документы:

1. Если договор подписан представителем стороны (сторон) сделки – документ, подтверждающий полномочия представителя на подписание договора (оригинал и копия).
2. Нотариально удостоверенное согласие другого супруга на заключение договора или документ, свидетельствующий о том, что объект недвижимости не находится в совместной собственности 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).
3. Письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если объект отчуждается (приобретается) несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет или лицом, ограниченным в дееспособности (оригинал и копия).
4. Разрешение органа опеки и попечительства на распоряжение законными представителями имуществом несовершеннолетних (до 14 лет) или недееспособных правообладателей, на распоряжение имуществом несовершеннолетним (с 14 лет) или ограниченным в дееспособности правообладателем (оригинал и копия).
5. Согласие органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника жилого помещения или оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы (оригинал и копия).
6. Письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемый объект недвижимости был передан в обеспечение пожизненного содержания (оригинал и копия).
7. Письменное согласие залогодержателя на отчуждение имущества, если объект находится в залоге и иное не предусмотрено договором об ипотеке (оригинал и копия).
8. Документы, подтверждающие, что продавец доли в праве на жилое помещение (комнаты в квартире) известил в письменной форме остальных участников долевой собственности (остальных собственников комнат) о намерении продать свою долю, или документы, подтверждающие отказ сособственников от преимущественного права покупки доли (комнаты – оригинал и копия).
9. Закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (если составляется закладная при возникновении ипотеки в силу закона – оригинал и копия).
10. Документ, подтверждающий исполнение продавцом условия договора купли-продажи, с исполнением которого стороны связывают возможность перехода права на объект недвижимости к покупателю (например, когда договором предусмотрено, что право собственности сохраняется за продавцом до передачи покупателем продавцу обусловленной договором стоимости объекта недвижимости – оригинал и копия).
11. Если жилое помещение является объектом культурного наследия – паспорт объекта культурного наследия. Документ может быть запрошен Росреестром в порядке межведомственного взаимодействия.

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

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

Сроки предоставления и стоимость услуги

За регистрацию права собственности на объект недвижимости на основании договора купли-продажи, мены, дарения, ренты взимается государственная пошлина:

- 1 000 руб. с физических лиц*;
- 15 000 руб. с юридических лиц.

За регистрацию ипотеки в силу закона государственная пошлина не взимается.

** От уплаты государственной пошлины освобождаются физические лица, признаваемые малоимущими в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации (в этом случае необходимо представить документ, выданный в установленном порядке и подтверждающий признание гражданина малоимущим).*

Свидетельство о государственной регистрации права (оригинал) или выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) по выбору заявителя выдается ему в срок не более 18 календарных дней со дня приема заявления и документов органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, а если на государственную регистрацию одновременно было представлено заявление о регистрации ипотеки в силу закона – не более 5 рабочих дней. Свидетельство или выписка из ЕГРП могут быть выданы лично или направлены почтовым отправлением при наличии соответствующего указания в заявлении о государственной регистрации прав. Выписка из ЕГРП также может быть направлена в форме электронного документа.

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 государственной регистрации, а если одновременно было представлено заявление о регистрации ипотеки в силу закона – в срок, установленный для ее государственной 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;
- письменное заявление стороны (сторон) сделки, а если одновременно было представлено заявление о регистрации ипотеки в силу закона – совместное заявление сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора;
- поступление определения или решения суда, в том числе о запрете осуществления регистрационных действий.