

Справка о получении дольщиками свидетельств о праве собственности

Для регистрации права собственности необходимо подготовить и представить следующие документы:

1. Заявление о регистрации права собственности на квартиру.
2. Договор долевого участия (для регистрации право собственности участника долевого строительства) или иного вида договор со всеми дополнительными соглашениями к договору.
3. Передаточный акт.
4. Акт взаиморасчетов между сторонами.
5. Кредитный договор и закладная, если недвижимость куплена по ипотечной программе.
6. Нотариально заверенная доверенность, если интересы будущих собственников представляет третье лицо.

Перечень документов может варьироваться в зависимости от схемы приобретения недвижимости.

Оплата государственной пошлины в размере 2000 руб. (пп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ). Представление документа об уплате госпошлины вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными документами не требуется. Однако заявитель вправе представить этот документ по собственной инициативе (п. 4 ст. 16 Закона № 122-ФЗ).

Документы можно представить лично (в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) по месту нахождения квартиры для регистрации права собственности), через многофункциональный центр, в электронной форме или направить по почте.

При отправке документов по почте подлинность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, сделка с жилым помещением должна быть нотариально удостоверена, к заявлению прилагается копия документа, удостоверяющего личность (паспорта) (абз. 3, 4, 5, 8 п. 2 ст. 16 Закона N 122-ФЗ).

При представлении документов лично или через многофункциональный центр необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность заявителя (паспорт) (абз. 11, 12 п. 2 ст. 16 Закона N 122-ФЗ).

Документы, представленные в электронной форме, должны быть заверены усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) заявителя (абз. 3 п. 5 Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России N 723 от 29.11.2013).

Обращаем внимание, что с 01 января 2015 г. свидетельство о государственной регистрации права оформляется в форме бумажного документа на официальном бланке Росреестра с изображением Государственного герба РФ. Свидетельство должно содержать свой учетный номер, при этом какие-либо степени защиты (например, водяные знаки и т.п.) действующим законодательством не предусмотрены (Информация Росреестра от 25.05.2015 г.).

Федеральный закон № 250 от 23 июля 2013г. внес изменения в п. 4 ст. 25 Закона о кадастре и дополнил его пунктом 4.1.

4. Если здание или сооружение не поставлено на учет, постановка на учет помещения, расположенного в таком здании или сооружении, осуществляется при условии одновременной постановки на учет такого здания или сооружения. В этом случае представляются одно заявление о постановке на учет указанного помещения и такого здания или сооружения и необходимые для кадастрового учета документы. Правила настоящей части не применяются при осуществлении кадастрового учета жилых помещений в многоквартирном доме.

4.1. Орган кадастрового учета при постановке на учет многоквартирного дома осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме).

В настоящее время, чтобы поставить на учет многоквартирный дом с помещениями в нем, в том числе составляющими общее имущество, необходимо предоставить в орган кадастрового учета технический план на многоквартирный дом и технические планы на помещения в нем одновременно.

Документы, необходимые для подготовки технического плана:

- свидетельство о государственной регистрации на земельный участок или договор аренды;
- разрешение на строительство;
- проектная документация.

По действующему законодательству, а именно согласно Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости» (221-ФЗ), под государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе. Иными словами, площадь машино-места должна быть ограничена стенами, иметь пол и потолок. Только в этом случае данный объект будет признан по закону объектом недвижимости с дальнейшей возможностью постановки его на кадастровый учет и оформлением в собственность.

В связи с этим и возникает проблема: на практике парковочное место на один автомобиль чаще всего определяется только путем нанесения разметки на поверхности пола паркинга.

В настоящий момент установить свои права на машино-место можно через суд.

Однако при общении с представителями Росреестра, сотрудников ООО «ГС-Эксплуатация» уверили в том, что регистрация машино-мест в Росреестре проходит планомерно и без сбоев. Любой собственник может зарегистрировать свое машино-место и получить свидетельство о праве собственности на такое место. Более подробную информацию можно получить на сайте Росреестра, в разделе «Государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью».

Одновременно с этим в действующие законы вносятся изменения в части понятия и определения машино-мест, которые значительно облегчат регистрацию машино-мест в том случае, если при регистрации всё-таки возникают проблемы.

Согласно Федеральному закону от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации внесены следующие изменения:

1) пункт 1 статьи 130 дополнить абзацем следующего содержания:

«К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке».

Также в Градостроительном кодексе будет дано разъяснение понятию машино-место. Машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке

Внесены изменения в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» следующие изменения: в части замены понятия «помещение» понятием «машино-место». В данный Закон внесены многочисленные изменения в рамках понятия «машино-места» и его определения в сфере недвижимости.

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2017 года.

В случае, если собственники не собираются ожидать сроков вступления настоящего ФЗ в силу, то необходимо в общем порядке обращаться в Росреестр с целью получения государственной услуги по регистрации прав и сделок с недвижимостью. В случае получения отказа в регистрации машино-места, с таким отказом обращаться в суд общей юрисдикции.