

Справка о государственной регистрации права собственности на жилое помещение при условии отсутствия акта приема-передачи помещения и/или не введения многоквартирного дома в эксплуатацию

Дольщик вправе обратиться в суд о признании права собственности на жилое помещение в следующих случаях:

- если многоквартирный дом фактически завершен строительством, однако не введен в эксплуатацию (п. 14 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013);

- если многоквартирный дом фактически завершен строительством, получено разрешение на ввод дома в эксплуатацию, однако застройщик уклоняется от передачи разрешения в регистрирующий орган и оформления акта приема-передачи квартиры (данный подпункт также применяется к отношениям, когда дом не поставлен на кадастровый учет (на соответствующий учет дом не может быть поставлен ранее ввода дома в эксплуатацию)).

Для разрешения подобного вопроса необходимо обращаться в районный суд по месту нахождения объекта долевого строительства с исковым заявлением и документами, подтверждающими правомерность ваших требований (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ).

Однако, при условии, что в отношении Застройщика применяются процедуры банкротства, то требование о признании права собственности на объект долевого строительства может быть заявлено только в рамках дела о банкротстве в арбитражный суд (пп. 1 п. 1 ст. 201.8 Закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ).

В обоснование требований о признании права собственности на объект долевого строительства необходимо ссылаться на несоблюдение застройщиком положений ст. ст. 6, 16 Закона № 214-ФЗ, ст. ст. 218, 219, 309, 310 ГК РФ и законодательства о защите прав потребителей (п. 9 ст. 4 Закона № 214-ФЗ).

Сторонами по делу в таких спорах являются:

- ответчик - застройщик;
- истец - участник долевого строительства;
- третьи лица - Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по соответствующему региону РФ

В исковом заявлении должны быть указаны (ст. 125 АПК РФ):

- 1) наименование арбитражного суда, в который подается исковое заявление;
- 2) наименование истца, его место нахождения; номера телефонов, факсов, адреса электронной почты истца;
- 3) наименование ответчика, его место нахождения или место жительства;
- 4) требования истца к ответчику со ссылкой на законы и иные нормативные правовые акты, а при предъявлении иска к нескольким ответчикам - требования к каждому из них;
- 5) обстоятельства, на которых основаны иски, и подтверждающие эти обстоятельства доказательства;
- 6) цена иска (стоимость объекта недвижимости - квартиры);
- 7) перечень прилагаемых документов (ст. 126 АПК РФ):
 - уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов
 - документ, подтверждающий уплату государственной пошлины в установленных порядке и в размере или право на получение льготы по уплате государственной пошлины, либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера государственной пошлины;
 - копия договора с Застройщиком, иные подписанные с Застройщиком документы, свидетельствующие о приобретении недвижимого имущества.

Вопрос о принятии искового заявления к производству арбитражного суда решается в пятидневный срок со дня поступления искового заявления в арбитражный суд (ст. 127 АПК РФ).

После завершения судебного процесса получить решение суда. Решение арбитражного суда первой инстанции вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба (ст. 180 АПК РФ).

В дальнейшем представляются имеющиеся документы, в том числе решение суда, в порядке, указанном в Алгоритме действий для государственной регистрации права собственности на жилое помещение (файл 5.1.).