



Инструкция о порядке предоставления государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество



Государственной регистрации права — внесению сведений о праве на объект недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) — подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимость и сделки с ней, ограничения прав и обременения недвижимости: сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения и так далее.

Сведения, внесенные в ЕГРН, являются единственным доказательством наличия зарегистрированного права на объект недвижимости, оспорить которое можно только в суде.

Для субъектов МСП в Республике Татарстан проводятся бесплатные консультации. Открыта телефонная линия (ежедневно, в рабочее время) по номеру: **8(843)255-24-20.**

Для консультации также можно обратиться по единому справочному номеру **Росреестра:8 (800) 100-34-34**

Этапы регистрации прав собственности:

1

Представление заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2

Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию прав;

3

Получение документов после проведения государственной регистрации прав.

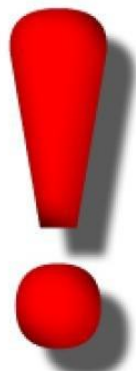


В какой срок предоставляется услуга?

Операции по государственной регистрации прав и кадастровому учету недвижимости в различных случаях осуществляются в срок от 5 до 9 рабочих дней.

7 рабочих дней – осуществление государственной регистрации прав – при подаче заявления через портал **Росреестра**;

9 рабочих дней – при подаче заявления в МФЦ (2 дня занимает пересылка документов).



Внимание! Для субъектов МСП сроки сокращены при любом из способов подачи документов до 5 рабочих дней.



Предусмотрена ли государственная пошлина за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество?

За осуществление государственной регистрации прав предусмотрена государственная пошлина для юридических лиц - **22000** рублей, и индивидуальных предпринимателей - **2000** рублей.

На сегодняшний день уплата государственной пошлины за государственную регистрацию прав осуществляется заявителями по УИН, формируемому либо специалистом РГАУ МФЦ при приеме документов на государственную регистрацию на бумажном носителе, либо в автоматическом режиме при подаче документов в электронном виде через портал **Росреестра**.

Как подать документы в орган регистрации прав?

Документы можно представить лично и дистанционно.

Лично

В офисах МФЦ, в том числе при выездном приеме. Информация о режиме и порядке работы размещена на официальном сайте ведомства, ознакомиться с ней можно, осуществив переход по ссылке: <https://mfc16.tatarstan.ru/>

Также возможна онлайн-запись на прием в МФЦ через официальный портал, мобильное приложение или по номеру телефона: **8(843)222-06-20**

Дистанционно

документы можно подать независимо от места нахождения недвижимости; места жительства (пребывания) заявителя - физического лица либо места нахождения заявителя – юридического.

В электронной форме через официальный сайт **Росреестра** (<https://lk.rosreestr.ru>) или с использованием веб-сервисов.

Для подачи документов через портал **Росреестра** необходимо иметь: подтвержденную учетную запись на портале государственных услуг <https://www.gosuslugi.ru/>; квалифицированную электронную подпись (УКЭП), которую можно приобрести в специализированном удостоверяющем центре **Росреестра**.

С инструкцией получения электронной подписи можно ознакомиться по ссылке.

Лично

При выездном приеме сотрудников филиала ФГБУ ФКП Росреестра. – **платно.**

Дистанционно

документы можно подать независимо от места нахождения недвижимости; места жительства (пребывания) заявителя - физического лица либо места нахождения заявителя – юридического.

Почтовым отправлением в орган регистрации прав.

Почтовое отправление необходимо направить с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении.

При подаче документов по почте подлинность подписи на заявлении необходимо засвидетельствовать нотариально.

Адрес: 420054, Республика Татарстан, г.Казань, ул.В.Кулагина, д.1

Как получить услугу?

Предварительно рекомендуется уточнить наличие сведений, содержащихся в ЕГРН, о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости и/или государственной регистрации прав на такой объект недвижимости.

Для поиска сведений об объектах можно воспользоваться сервисами информационных ресурсов, размещенных на официальных сайтах www.rosreestr.gov.ru или получить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости через онлайн-сервис Федеральной кадастровой палаты (<https://spv.kadastr.ru/>) или через **официальный сайт Росреестра (www.rosreestr.gov.ru)**, в том числе (при наличии уникального электронного ключа доступа) путем подачи запроса посредством доступа к ФГИС ЕГРН, а также через сайт государственных услуг (www.gosuslugi.ru).

В сети Интернет в открытом доступе размещен справочный онлайн-сервис «Публичная кадастровая карта», предназначенный для использования неограниченным кругом лиц, где отображены общедоступные сведения ЕГРН. (<https://pkk.rosreestr.ru/>).



Какие документы необходимы для получения услуги?

Для формирования необходимых документов можно воспользоваться специальным конструктором жизненных ситуаций, размещенных на сайте **rosreestr.ru** в разделе «Жизненные ситуации»

Документы, необходимые для государственной регистрации права на основании договора купли-продажи объекта недвижимости:

1. Заявление:

- на переход права – предоставляет лицо, отчуждающее объект недвижимости;
- на права собственности – предоставляет лицо, приобретающее объект недвижимости;
- на ипотеку в силу закона – предоставляет залогодержатель (лицо, отчуждающее объект недвижимости; банк, другая кредитная организация, иное юридическое лицо) или залогодатель (лицо, приобретающее объект недвижимости) в случаях, когда на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств возникает ипотека в силу закона, регистрируемая одновременно с государственной регистрацией права лица, приобретающего объект недвижимости (при заключении: договора купли-продажи с условием о рассрочке платежа, если иное не предусмотрено данным договором купли-продажи с использованием кредитных средств или средств целевого займа).

2. Документ, удостоверяющий личность заявителя (оригинал).

3. Документ, подтверждающий полномочия представителя, если от имени стороны договора действует представитель (предоставляется в экземпляре-подлиннике). Если таким документом является доверенность, то такая доверенность должна быть нотариально удостоверена, если иное не предусмотрено законом.

4. Документ, подтверждающий полномочия на подписание договора, если договор подписан представителем (предоставляется в экземпляре-подлиннике). Если таким документом является доверенность на распоряжение зарегистрированными в ЕГРН правами, то такая доверенность должна быть нотариально удостоверена, если иное не предусмотрено законом.

5. Договор об отчуждении объекта недвижимости (предоставляется в экземпляре-подлиннике). Если земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, находится в собственности, аренде лица, отчуждающего данный объект, такие объекты (земельный участок, право аренды земельного участка) и расположенный на нем объект недвижимости должны отчуждаться одновременно.



Внимание!

▪ Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (статья 558 ГК РФ).

▪ Сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, должна содержать установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки. Такие как:

- наличие на отчуждаемом земельном участке охранных зон. Перечень видов зон установлен Земельным кодексом. Согласно этому документу определено 28 видов зон с особыми условиями использования территории, например, охранные зоны трубопроводов, объектов электросетевого хозяйства, придорожные полосы, зоны вокруг военных объектов, санаториев, природных и культурных памятников и т.д.

- наличие зарегистрированных ограничений и обременений на отчуждаемом объекте недвижимости (аренда, сервитут, доверительное управление ит.д).

6. Кредитный договор, договор займа или иной договор, исполнение обязательств по которому обеспечивается залогом (если оплата цены по договору купли-продажи осуществляется с использованием кредитных средств или средств целевого займа и возникает, и регистрируется ипотека в силу закона) – представляется в экземпляре-подлиннике.

7. Закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (в случае составления закладной при возникновении ипотеки в силу закона, если иное не предусмотрено федеральным законом)(оригинал и копия.)

8. Иные документы, которые в установленных законодательством случаях необходимы для государственной регистрации, в том числе для проверки законности сделки, включая:

- документ, подтверждающий исполнение продавцом и покупателем условий договора купли-продажи, с исполнением которого стороны договора связывают возможность перехода права на объект недвижимости к покупателю (например, расчет по договору) (оригинал и копия);

- нотариально удостоверенное согласие другого супруга на отчуждение нежилого помещения либо документ, свидетельствующий о том, что отчуждаемый объект недвижимости не находится в совместной собственности супругов (представляется в подлиннике);
- решение компетентного органа юридического лица об одобрении сделки, в случае если законом/уставом установлена необходимость одобрения крупной сделки, или сделки в совершении которой имеется заинтересованность.

Внимание! Непредставление вышеуказанных документов не является основанием для приостановления государственной регистрации прав. Однако в этом случае в ЕГРН вносится отметка о том, что государственная регистрация прав осуществлена на основании сделки, совершенной без необходимого в силу закона согласия третьего лица.

- письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемый объект недвижимости был передан лицу, отчуждающему объект недвижимости, в обеспечение пожизненного содержания (представляется в экземпляре-подлиннике);
- письменное согласие залогодержателя на отчуждение имущества, если объект находится в залоге и иное не предусмотрено договором об ипотеке (представляется в экземпляре-подлиннике).



По каким причинам услуга может быть приостановлена?

Причин, по которым государственная регистрация может быть приостановлена, достаточно много. Они перечислены в ч. 1 ст.26 Закона № 218-ФЗ (вместе с причинами приостановления кадастрового учета). Наиболее частыми являются следующие причины приостановления:

- не предоставлены необходимые для государственной регистрации документы;
- не предоставлены подлинники документов;
- поданные документы по форме и (или) содержанию не соответствуют требованиям законодательства. Например, представлен акт согласования, в котором отсутствуют сведения о реквизитах документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц или их представителей, либо нет сведений о реквизитах документов, удостоверяющих полномочия их представителей;
- в предоставленных документах содержатся недостоверные сведения;
- лицо, указанное в заявлении как правообладатель, не имеет прав на этот объект и (или) не уполномочено им распоряжаться.

При выявлении таких причин регистрацию приостановят вплоть до их устранения. При этом срок приостановления, согласно общим правилам, не может превышать трех месяцев.

Узнать о приостановлении процедуры можно из уведомления, направленного на адрес электронной почты, указанный в заявлении, или полученного в офисе МФЦ. В нем будут указаны все причины, которые препятствуют проведению процедуры и даны рекомендации по устранению выявленных причин.

Рекомендуется устранить (при наличии) причины приостановления в срок, указанный в уведомлении. В этом случае можно избежать как отказа в регистрации, так и потери суммы уплаченной госпошлины, так как при отказе в услуги пошлина не возвращается

Результат получения услуги и способы получения результата(в случае положительного решения по результатам проведенной правовой экспертизы представленных документов)?

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (при постановке на учет, снятии с учета объекта недвижимости, государственной регистрации вещного права на объект недвижимости, внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости (если на получение данной выписки указано в заявлении).

Проведение государственной регистрации прав возникновения или перехода прав на недвижимость подтверждается выпиской из ЕГРН.

Если право, ограничение или обременение было зарегистрировано на основании договора, на договоре ставится специальная регистрационная надпись.

Документы выдаются заявителю способом, указанным в заявлении:

- лично в любом офисе МФЦ;
- почтовым отправлением;
- курьерской доставкой;
- посредством отправки XML-документа с использованием веб-сервисов—по адресу электронной почты в виде ссылки на электронный документ.

Курьерская доставка – **платная услуга**. Порядок такой доставки и размеры платы за нее утверждены *Приказом Минэкономразвития России от 31.05.2016 № 337*.

Остались вопросы?

Задайте свой вопрос одним из следующих способов:

- через форму обратной связи
(MSP@rosreestr.org)
- по единому номеру контакт-центра **Росреестра**
8(843)255-24-20
- по единому справочному телефону **Росреестра**
8 (800) 100-34-34
- на электронную почту по адресу:
filial@16.kadastr.ru