

Как оформить право собственности на квартиру в новостройке

Несмотря на непростые времена в экономике, в Республике Мордовия продолжают активно строиться многоэтажные жилые комплексы, а ее жители не менее активно вкладываться в новостройки. О том, что делать после того, как дом сдан в эксплуатацию

После ввода в эксплуатацию многоквартирный жилой дом и все входящие в него квартиры, нежилые помещения, машино-места (если таковые предусмотрены), а также общее имущество многоквартирного дома должны быть одновременно поставлены на государственный кадастровый учет. При этом учет осуществляется по заявлению уполномоченного органа, которым выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

После того, как дом и все помещения в нем поставлены на учет, то есть каждый объект получил свой уникальный кадастровый номер, можно обращаться за государственной регистрацией права собственности на квартиру (кладовую, машино-место) - одним словом, объект долевого строительства. Для этого заявителю потребуется уплатить государственную пошлину в размере 2000 рублей и представить пакет документов:

1. Договор участия в долевом строительстве или договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, если такой договор об уступке прав требований заключен.

Необходимо иметь в виду, что на государственную регистрацию права участника долевого строительства на объект долевого строительства представляется подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю.

2) Передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (в двух подлинных экземплярах).

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве», согласно которым к передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Поэтому если акт приема-передачи квартиры подписан после 1 января текущего года, к нему в обязательном порядке должна быть приложена инструкция по эксплуатации квартиры. Наличие в указанном документе или в приложении к указанному акту записей о недоделках или дефектах объекта долевого строительства не является препятствием для государственной регистрации права собственности на квартиру.

3) если объект приобретался, в том числе на кредитные средства, то необходимо представить кредитный договор и, как правило, закладную, выдаваемую банком. В этом случае помимо регистрации право будет осуществлена регистрация залога в силу закона. Если право собственности регистрируется без ипотеки, то срок регистрации составляет 9 рабочих дней. Если регистрируется с ипотекой, то 7 рабочих дней. Проведенная государственная регистрация права в настоящее время удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

К сведению

В отличие от прошлых лет, когда право на общее имущество регистрировалось по волеизъявлению собственников квартир и иных помещений многоквартирного дома, с 01.01.2017 года при регистрации права на квартиру или нежилое помещение в этом доме одновременно осуществляется регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем. То есть

отдельного заявления для этого не требуется. В состав общего имущества входят: земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения.

Главный специалист-эксперт Чамзинского межмуниципального отдела Управления
Росреестра по Республике Мордовия Е. Бояркина