

- поступление определения или решения суда, в том числе о запрете осуществления регистрационных действий.

#### Возможные причины для отказа в государственной регистрации:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащее лицо;
- представленные документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;
- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;
- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;
- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;
- не представлены документы, необходимые для государственной регистрации, если обязанность по их представлению лежит на заявителе;
- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;
- ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для государственной регистрации прав, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе;
- ипотека указанного в договоре имущества не допускается в соответствии с законодательством, содержание договора об ипотеке или прилагаемых к нему необходимых документов не соответствует требованиям законодательства.

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



## Как подать документы

Вы можете подать документы 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 документы почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в офис Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости. При этом подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, сделка должна быть нотариально удостоверена, доверенность, подтверждающая полномочия представителя стороны сделки на представление заявления о государственной регистрации, и доверенность, подтверждающая полномочия лица, подписавшего договор в качестве представителя стороны сделки, должны быть нотариально удостоверены.

4. Подать заявление и необходимые документы, подписанные электронной подписью, посредством отправки через Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), посредством отправки через официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), посредством отправки с использованием веб-сервисов\*.

*\*Возможность представления документов на данную услугу в электронном виде уточните на сайте Росреестра, у оператора центра телефонного обслуживания или у специалиста в офисе. Порядок представления заявления о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом и иных необходимых для государственной регистрации прав документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов, утвержден приказом Минэкономразвития России от 29.11.2013 № 723.*

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](http://www.rosreestr.ru)**

С вопросами и предложениями по улучшению качества обслуживания обращайтесь по адресу электронной почты: [info@rosreestr.ru](mailto: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.



**РОСРЕЕСТР**

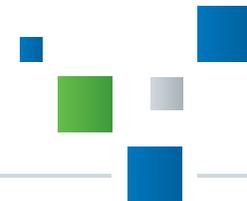
Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

Как зарегистрировать залог прав требования, возникающего на основании договора залога прав требования участника долевого строительства, заключенного после 01.07.2014

## УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



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



Подать документы одним из предложенных способов



Получить оригинал договора с регистрационной надписью (либо в случае принятия решения об отказе в государственной регистрации - сообщение о таком отказе)



## Какие документы необходимы

**1. Совместное заявление залогодателя и залогодержателя о государственной регистрации залога прав требования.** Бланк заявления можно скачать на сайте Росреестра, получить в офисе Росреестра, Кадастровой палаты и МФЦ.

Если договор нотариально удостоверен, заявление о государственной регистрации может быть представлено нотариусом, удостоверившим данный договор.

Если с заявлением обращается представитель залогодателя или залогодержателя, необходимо представить нотариально удостоверенную доверенность или доверенность в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, выдавшего доверенность, и заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса, удостоверившего такую доверенность, либо доверенность в форме электронного образа нотариально удостоверенной доверенности, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса (в случае представления заявления и необходимых для государственной регистрации прав документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов). Если с заявлением обращается законный представитель стороны сделки – физического лица, необходимо представить документ, подтверждающий его полномочия: для родителей – свидетельство о рождении правообладателя, для иных законных представителей – документ, выданный уполномоченным органом.

**2. Документ, удостоверяющий личность заявителя.**

**3. Зарегистрированный договор участия в долевом строительстве со всеми приложениями и изменениями,** если сторонами заключались соглашения об изменении (оригинал, который затем будет возвращен заявителю).

**4. Зарегистрированный договор уступки права требования со всеми изменениями и приложениями,** если таковой заключался (оригинал, который затем будет возвращен заявителю).

**5. Договор о залоге прав требования со всеми приложениями** (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).

**6. Кредитный договор, договор займа** или иной договор, исполнение обязательств по которому обеспечивается залогом (оригинал и копия).

**Для юридических лиц** дополнительно потребуются учредительные документы (оригиналы или копии, заверенные нотариусом или руководителем юридического лица), а также документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица действовать от его имени (оригинал или нотариально заверенная копия). Представление учредительных документов не требуется, если ранее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, были представлены учредительные документы юридического лица вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государственной регистрации прав документами и проведена государственная регистрация права юридического лица на соответствующий объект недвижимости, а также если с момента проведения государственной регистрации права юридического лица федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, не регистрировались изменения учредительных документов юридического лица.

### Могут понадобиться следующие документы:

- Если договор подписан представителем стороны (сторон) договора – документ, подтверждающий полномочия на подписание договора (оригинал и копия).
- Если предметом договора залога является имущество, отчуждение которого допускается с согласия органа государственной власти или органа местного самоуправления, – такое согласие (оригинал и копия).
- Для физических лиц – нотариально удостоверенное согласие другого супруга на заключение договора или документ, свидетельствующий о том, что создаваемый объект недвижимости не поступает в совместную собственность 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).
- Для юридических лиц – решение компетентного органа юридического лица об одобрении крупной сделки или сделки, в совершении которой имеется заинтересованность (оригинал и копия).

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.

Лицо, освобожденное от уплаты государственной пошлины, представляет документ, являющийся основанием для предоставления льготы (оригинал и копия).

*\*Возможность получения Росреестром 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 залога прав требования участника долевого строительства взимается государственная пошлина:

- 1 000 руб. для физических лиц, разделенная на количество участников договора;
- 4 000 руб. для юридических лиц, разделенные на количество участников договора.

Если договор заключен между юридическим и физическим лицом, взимается государственная пошлина в размере 1 000 руб.

Оригинал договора с регистрационной надписью выдается заявителю в течение одного месяца со дня приема заявления и документов органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. Если залог прав требования возникает на основании нотариально удостоверенного договора залога прав требования участника долевого строительства, оригинал договора с регистрационной надписью выдается заявителю в течение 5 рабочих дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для предоставления данной услуги. 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 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;
- непредставление документов, предусмотренных Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;
- несоответствие договора залога и приложенных к нему документов требованиям законодательства;
- наличие судебного спора по поводу прав на имущество, являющегося предметом ипотеки, или по поводу обращения на него взыскания;
- наличие ранее поданных документов на государственную регистрацию ограничения (обременения) права на данный объект недвижимого имущества, по которым решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;
- письменное заявление сторон сделки или их представителей;