



На Южном Урале подвели итоги горячей линии

Управление Росреестра по Челябинской области приняло участие во Всероссийской горячей линии, приуроченной к 15-летию ведомства. На этот раз отвечали на вопросы, связанные с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве

1. Какие документы необходимо представить при продаже квартиры в строящемся доме по договору уступки права требования?

В соответствии со статьей 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, осуществляется на основании заявлений сторон договора (цедента и цессионария). Также необходимо предоставить договор об уступке права требования и справку, подтверждающую полную оплату цены по договору участия в долевом строительстве, выданную застройщиком либо банком, через который осуществлялись платежи.

2. Необходимо ли предоставлять договор участия в долевом строительстве, на основании которого совершается уступка?

Такой необходимости нет, поскольку экземпляр данного договора уже находится в органе регистрации прав.

3. При покупке квартиры по договору участия в долевом строительстве необходимо ли согласие супруга?

Поскольку договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации, в силу статьи 35 Семейного кодекса РФ для сделки, подлежащей государственной регистрации, необходимо получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга.

Вместе с тем, отсутствие согласия супруга на заключение договор участия в долевом строительстве не является основанием для приостановления государственной регистрации такого договора.

В случае отсутствия согласия супруга орган регистрации прав вносит в Единый государственный реестр недвижимости отметку о том, что сделка совершена без необходимого согласия третьего лица.

Дополнительно сообщаем, что супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки в указанном случае не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении такой сделки. Причем в этом случае супруг не обязан доказывать, что контрагент знал или должен был знать о том, что супруг против сделки. Это риск контрагента, которому следовало удостовериться в том, что противная сторона не состоит в браке, а если состоит – получить нотариальное согласие.

4. Производится ли оплата государственной пошлины за государственную регистрацию ипотеки в силу закона?

Согласно п. 2 ст. 20 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без уплаты государственной пошлины.

*Материал подготовлен пресс-службой
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области*