

ПАМЯТКА ПО ОФОРМЛЕНИЮ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, ПРИБРЕТЕННУЮ НА ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Важно правильно оформить документы и вовремя предоставить их в Банк - после ввода дома в эксплуатацию у вас будет 90 календарных дней (более подробно о сроках в кредитном договоре)

1 шаг	2 шаг	3 шаг	4 шаг	5 шаг
Принять квартиру у застройщика и подписать акт приёма-передачи	Оформить право собственности и получить выписку из ЕГРН	Оформить полис страхования недвижимости	Оценить недвижимость и получить отчет об оценке	Оформить закладную

1 шаг: Участник долевого строительства в течение 7 дней со дня получения сообщения о готовности объекта долевого строительства к передаче должен «приступить к принятию», если другой срок к принятию не определен в договоре долевого участия. После этого есть 2 месяца на то, чтобы принять квартиру. Если за 2 месяца после уведомления вы не придёте — застройщик подпишет односторонний акт приёма, то есть передаст вам квартиру без вашего участия.

Осмотрите квартиру:

1) **если недостатки отсутствуют, подпишите с застройщиком акт приёма-передачи и получите ключи;**

2) **если вы обнаружили недостатки, есть два варианта:**

- не подписывать акт. Это возможно только при выявлении существенных недостатков, которые делают квартиру непригодной для проживания, и которые невозможно устранить без несоразмерных денежных или временных затрат. Такие дефекты застройщик должен устранить безвозмездно в течение 60 календарных дней. Ключи в этом случае вам пока не дадут;

- подписать акт с условием устранения дефектов. Если недостатки несущественные, акт приёма-передачи подписывается обязательно, а все недочёты фиксируются в акте осмотра. Срок устранения дефектов — те же 60 календарных дней. После завершения работ застройщик обязан пригласить вас для подтверждения факта отсутствия недостатков, который также нужно зафиксировать в передаточных документах

2 шаг: Для регистрации права собственности необходимо обратиться в МФЦ.

Потребуются следующие документы:

1. Договор-основание — например, договор долевого участия или договор уступки права требования;
2. Оригинал акта приема-передачи объекта — их должно быть столько, сколько дольщиков указано в договоре + 1. Так, если в договоре долевого участия указано двое дольщиков, актов должно быть при себе три. Как правило, застройщик выдает их заранее в нужном количестве;
3. Кредитный договор и его копия;
4. Паспорта всех дольщиков;
5. Свидетельство о браке, если супруги оформляют недвижимость в совместную собственность;
6. Квитанция об оплате госпошлины (размер устанавливается в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ). Если дольщиков несколько, эту сумму нужно разделить на равные части. Каждый дощик платит свою часть, поэтому и квитанций должно быть несколько.

Можно подать документы онлайн на портале Росреестра, но для работы на портале нужна усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП).

Сколько времени займет оформление права собственности

Согласно статье 16 Федерального закона №218-ФЗ максимальный срок регистрации при подаче документов через МФЦ — 9 рабочих дней, до семи рабочих дней займет обработка электронного заявления.

Какие документы вы получите

Вы получите выписку из ЕГРН, а также акт приема-передачи с отметкой о регистрации.

Выписка из ЕГРН является основным правоподтверждающим документом на жильё

3 шаг: Оформите полис страхования недвижимости

Предмет залога согласно **статье 31 Федерального закона №102-ФЗ** вы обязаны застраховать.

Оформить полис страхования недвижимости можно самостоятельно, в любой **страховой компании**, аккредитованной Банком, и предоставить его в Банк с квитанцией об уплате суммы страхового взноса.

Это важно — если Банк не получит ваш полис страхования недвижимости, он вправе повысить процентную ставку по договору (если предусмотрено индивидуальными условиями договора) или потребовать досрочного расторжения кредитного договора

4 шаг: Определение рыночной стоимости квартиры

По условиям кредитного договора вам необходимо предоставить отчёт в Банк. Отчёт об оценке необходим Банку для того, чтобы определить рыночную стоимость квартиры. Определением реальной стоимости недвижимости занимаются оценочные компании. Лучше заказать отчет об оценке в компании с большим опытом работы и хорошими отзывами (желательно предварительно согласовать с Банком — Банк проверит оценочную компанию на предмет наличия негативных сведений об оценщике)

5 шаг: Оформить закладную

Оформление закладной Банк занимается самостоятельно после того, как Вы предоставите следующие документы:

Акт приёма-передачи недвижимости; Выписку ЕГРН с зарегистрированным правом собственности; Технический паспорт объекта/Экспликация (при наличии); Отчёт об оценке; Полис страхования недвижимости.

Как только Банк подготовит закладную - пригласит вас для совместной отправки документа в Росреестр (через МФЦ или электронным способом). Когда закладная будет зарегистрирована, Росреестр передаст ее в Банк / депозитарий, где она будет храниться до тех пор, пока вы полностью не погасите кредит