

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Курский государственный технический университет

Кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»

**ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЪЕКТАМИ  
НEDVJIMOSTI**

Теоретический учебный материал для выполнения раздела КР  
по дисциплине «Основы управления недвижимостью»  
для студентов специальности 291500  
«Экспертиза и управление недвижимостью»

Курск 2005

Составитель А.Л. Токмаков

УДК 347.2/4.2

**Рецензент**

Доцент кафедры «Экспертиза и управление недвижимостью»,  
арбитражный управляющий Н.Н. Полов

**Правовые аспекты управления объектами недвижимости**  
[Текст]: теоретический учебный материал / сост. А.Л. Токмаков;  
[Текст]: теоретический учебный материал соответствует образовательному стандарту РФ по направлению 551100 «Строительство».  
Предназначен для студентов специальности 291500 «Экспертиза и управление недвижимостью».

Текст печатается в авторской редакции

ИД № 06430 от 10.12.01.  
Подписано в печать 29.03.05. Формат 60x84 1/6. Печать офсетная.  
Усл. печ. л. 1,5. Уч.-изд. л. 1,4. Тираж 50 экз. Заказ № . Бесплатно.  
Курский государственный технический университет.  
Издательско-полиграфический центр Курского государственного  
технического университета. 305040, г. Курск, ул. 50 лет Октября, 94.

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

1. Цели, объект и предмет работы	4
2. Структура и порядок выполнения работы	5
3. Введение. Основные термины	6
4. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	13
5. Государственная регистрация отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним	18
6. Представление документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним	22
Библиографический список	26

Приложение 1. Перечень вопросов для защиты данного раздела КР 27

## 1. ЦЕЛИ, ОБЪЕКТ И ПРЕДМЕТ РАБОТЫ

### Цели работы:

- установление правового статуса объекта недвижимости (вид собственности, принадлежность территориальной зоне и т. п.);
- установление схемы правовых действий (событий) и правовых последствий (возникновения, прекращения, перехода, ограничения прав);
- изучение понятия государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, как юридический акт признания и подтверждения государством прав на недвижимое имущество, для обеспечения оборотоспособности объекта недвижимости.

**Объект:** объект недвижимости, выданный преподавателем в задании на курсовую работу

**Предмет:** государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, установление наличия и анализ правоустанавливающей, правоудостоверяющей, разрешительной, технической и иной документации, касающейся объекта недвижимости

## 2. СТРУКТУРА И ПОРЯДОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Данная работа состоит из двух частей:

1. В первой части (теоретической) необходимо изучить понятие и порядок осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, уяснить значение государственной регистрации прав в общей структуре управления объектом недвижимости. По результатам изучения сформулировать в виде трех машинописных или шести рукописных листов (формат А4) теоретическую часть данной работы;
2. Во второй части (практической) необходимо ознакомится с возможным перечнем необходимых для государственной регистрации прав документов, изложенным в данных методических рекомендациях или других официальных источниках. Составить и записать перечень необходимых для государственной регистрации прав документов для своего объекта недвижимости, выданного в задании преподаватель.

## ВВЕДЕНИЕ

Операции с недвижимостью – часть общего гражданского-правового оборота. Недвижимость имеет большую общественную значимость, в связи с этим ее статус регулируется как общими принципами и нормами гражданского права (Конституция РФ, Гражданский Кодекс РФ), так и специальными законодательными и подзаконными актами (Земельный Кодекс, Жилищный Кодекс, Закон о порядке регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Объекты гражданских прав обладают оборотоспособностью, т. е. могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом. Согласно законам РФ, некоторые виды объектов гражданских прав могут быть изъяты из обращения, другие имеют ограниченную оборотоспособность, то есть могут принадлежать лицам некоторым участникам оборота, третьи попадают в специальный режим обращения. Правила отчуждения и перехода от одного лица к другому определяются специальным законодательством (стр.400 [6]).

## 3. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ

В данных методических рекомендациях используются следующие основные термины:

- **недвижимое имущество (недвижимость)** – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с земельным участком так, что их перемещение без неизомерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многогенные насаждения, кондоминиумы (ст.130 п.1 [1], ст.1 [2]);
- **земельный участок** – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом (ст.1[4]);

- **мелевание земельного участка** – мероприятие по определению местоположения и границ земельного участка на местности (ст.1 [4]);

- **кадастровый номер** – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством РФ, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единий объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения (ст.1 [2]);

- **кадастровый и технический учет (инвентаризация)** – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого и нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера (ст.1 [2], ст.1 [4]);

- **государственный земельный кадастр** – систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель РФ и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочко связанных с ними объектов (ст.1 [4]);

- **территориальная зона** – часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков, и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством РФ и законодательством субъектов РФ (ст.1 [4]);

- **Единый государственный реестр объектов градостроительной деятельности** – систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения инвентаризации объ-

ектов недвижимого имущества (зданий, сооружений, жилых и нежилых помещений);

- **Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним** – установленная законодательством РФ система записей о правах на каждый объект недвижимого имущества, формируемая учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- **регистрационный округ** – территория, на которой действует учреждение юстиции, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ст.1 [2]);

- **ограничение (обременение)** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, аренды, ареста имущества и других) (ст.1 [2]);

- **сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, проезда, прохода и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения (ст.1 [2]);

- **частный сервитут** – устанавливается по отношению к частному лицу в соответствии с гражданским законодательством (ст.23 п.1 [3], ст.274 п.1 [1]);

- **публичный сервитут** – устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков (ст.23 п.2 [3]);

- **сделка** – действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (ст.153 [1]);

- **доверенность** – письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами. Доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, должна быть нотариально удостоверена (ст.185 п.1,2 [1]);
- **владение** – законная (юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в своем хозяйстве, фактически им обладать (стр. 401 [6]);
- **пользование** – законная возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования данного имущества путем извлечения из него его полезных свойств, его потребления (стр.401 [6]);
- **распоряжение** – возможность определить юридическую судьбу данного имущества путем изменения его принадлежности, состояния или назначения (отчуждения по договору, передача по наследству, уничтожение и др.) (стр.401 [6]);
- **договор** – соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (ст.420 п.1 [1]);
- **мена** – по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой (ст.567 п.1 [1]);
- **дарение** – по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом (ст.572 п.1 [1]);
- **приватизация жилья** – бесплатная передача в собственность граждан на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищных фондах (стр.410 [6]);
- **рента** – обременение недвижимого имущества, которое передается вместе с имуществом при всех последующих сделках с обремененным имуществом (стр.421 [6]). По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю

- плату в виде определенной денежной суммы либо предоставления на его содержание в иной форме (ст.583 п.1 [1]);
- **аренда** – по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью (ст.606 [1]);
  - **наследование** – имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит другим лицам в порядке универсального правопреемства, то есть в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент (ст.1110 п.1 [1]);
  - **оферта** – адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение (ст.435 п.1 [1]);
  - **публичная оферта** – содержащее все существенные условия договора предложение, адресованное неопределенному кругу лиц, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется (ст.437 [1]);
  - **акцепт** – ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным. Совершением лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора считается акцептом, если иное не предусмотрено законом, иными правоными актами или не указано в оферте (ст.438 п.1,3 [1]);
  - **товарищество собственников жилья** – некоммерческая организация, форма объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом (ст.1 [7]);
  - **кондоминиум** – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и распол-

- ложенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости (ст.1 [7]);
- **домовладелец** – собственник помещения в комплексе недвижимого имущества, он же – участник долевой собственности на общее имущество (ст.1 [7]);
  - **помещение** – единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также РФ, субъектов РФ и муниципальных образований (ст.1 [7]);
  - **общее имущество** – части комплекса недвижимого имущества, относящиеся более чем к одному домовладельцу и предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе (ст.1 [7]);
  - **доля участия** – установленная доля домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае – долю голосов на общем собрании домовладельцев и членов товарищества собственников жилья (ст.1 [7]); Доля каждого домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади, если решением общего собрания домовладельцев, или иным законным соглашением участников долевой собственности на общее имущество не установлено иное. Доля участия по соглашению домовладельцев может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений в кондоминиуме (ст.9 п.1 [7]);
  - **правоустанавливающие документы** – документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и приведенные в пункте 3.3 настоящих методических рекомендаций;
  - **правоудостоверяющие документы** – проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое

имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав (ст.14 п.1 [2]).

#### 4. ПОНЯТИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права (ст.131 п.1 [1], ст.4 п.1 [2]).

*Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним* (далее также – *государственная регистрация прав*) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть опровергнуто только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории РФ по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – Единый государственный реестр прав).

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа.

Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть

обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд (ст.2 [2]).

Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие ФЗ о государственной регистрации прав от 17.06.1997 (ст.4 п.2 [2]).

Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу ФЗ о государственной регистрации прав от 17.06.1997, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Государственная регистрация возникшего до введения в действие ФЗ о государственной регистрации прав от 17.06.1997 права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего ФЗ исхода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего ФЗ сделки с объектом недвижимого имущества.

Государственная регистрация недвижимого имущества проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи соответствующих заявлений и других, необходимых для государственной регистрации права документов.

За государственную регистрацию права на объект недвижимого имущества взимается плата (ст.6 п.1,2 [2]).

Система государственной регистрации прав создается за счет платы за регистрацию и предоставления информации о зарегистрированных правах, бюджетных средств и иных, не запрещенных законом источников.

Средства, полученные в виде платы за регистрацию и предоставление указанной информации, используются исключительно на создание, поддержание и развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе на обеспечение государственных гарантий зарегистрированных прав (ст.11 п.1,3 [2]).

Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан представлять сведения, содержащиеся в Едином государственном

реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме.

Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопримитзаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен в течение пяти рабочих дней предоставить запрошенную информацию заявителю или выдать ему в письменной форме мотивированный отказ. Такой отказ может быть обжалован обратившимся за информацией лицом в суд.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан по запросу правообладателя предоставить ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права.

Использование сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством РФ (ст.7 п.1,2,4,5 [2]).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

К компетенции учреждений юстиции по государственной регистрации прав относятся:

- ° проверка действительности поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;
- ° проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;
- ° государственная регистрация прав;

- ° выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав;
- ° выдача информации о зарегистрированных правах;
- ° принятие на учет в порядке, установленном Правительством РФ, бесхозяйных недвижимых вещей;

Учреждение юстиции по регистрации прав – государственный орган, который является юридическим лицом, имеет печать с изображением Государственного герба РФ и наименованием своего учреждения (ст.9 [2]).

Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

- ° прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих установленным требованиям с обязательным приложением квитанции об оплате регистрации;
- ° правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
- ° установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- ° внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;
- ° совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав (ст.13 п.1 [2]).

На должность регистратора прав назначаются лица, имеющие высшее юридическое образование или опыт работы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав, не менее двух лет, прошедшие специальные курсы и сдавшие квалификационный экзамен в соответствии с установленными требованиями (ст.15 п.2 [2]).

Государственная регистрация прав приостанавливается регистратором прав при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на месяц.

Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, регистратор прав обязан отказать заявителю в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

В порядке, установленном законодательством, государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда. Приостановление государственной регистрации прав сопровождается внесением соответствующей отметки в Единый государственный реестр прав (ст.19 п.1,2,4 [2]).

## 5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОДОЛЬНЫХ ВИДОВ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

### 5.1 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах

В состав кондоминиума могут входить следующие объекты:

- одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, бассейнами, водоснабжением, многолетними зелеными насаждениями и другими подобными объектами;

- несколько компактно расположенных зданий и сооружений – односемейных, садовых или дачных домов с присадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

Кондоминиум может состоять из отдельной части здания размером не менее одной блок-секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел. Отдельная часть здания может быть выделена в отдельный кондоминиум при условии, что надстройка, реконструкция, перестройка либо

снос этой блок-секции не нарушает целостность других частей здания, не входящих в состав данного кондоминиума (ст.5 [7]).

Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в кондоминиумах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество (ст. 23 п.2 [2]).

Помещение в кондоминиуме может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, выступающим как один домовладелец, один домовладелец может иметь в собственности несколько помещений (ст.6 [7]).

Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме. По соглашению домовладельцев объекты общего имущества могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случае, когда это не визано с нарушением охранным законом прав и интересов домовладельцев (ст.8 [7]).

Границы земельных участков в существующей застройке населенных пунктов, входящих в состав кондоминиума, определяются действующими землеустроителями. Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме устанавливается путем умножения площади помещения на удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности (ст.10 п.1,4 [7]).

## **5.2 Государственная регистрация права на вновь создаваемый объект недвижимого имущества**

Право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания, а также право пользования земельным участком для создания данного объекта недвижимости.

В случае необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства право на указанный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях на основании

недвижимого имущества, план, на котором отмечена сфера действия сервитута.

Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление кадастрового плана земельного участка не требуется (ст.27 [2]).

## **5.5 Государственная регистрация ипотеки**

Государственная регистрация ипотеки проводится на основании заявления залогодателя или залогодержателя после государственной регистрации вещных прав залогодателя на недвижимое имущество.

К заявлению залогодателя или залогодержателя прилагается договор об ипотеке вместе с указанными в договоре документами.

В государственной регистрации ипотеки может быть отказано в случаях, если ипотека указанного в договоре недвижимого имущества не допускается в соответствии с законодательством РФ.

При государственной регистрации ипотеки указываются данные о залогодержателе, предмете ипотеки, стоимости обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и об условиях определения этой стоимости.

Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления законного владельца залогданой, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании вступившего в законную силу решения суда (ст.29 п.1,2,3,4 [2]).

## **6. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права и в

проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства (ст.25 [2]).

## **5.3 Государственная регистрация аренды недвижимого имущества**

Государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду.

В том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещение в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемого на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения или части помещения регистрируются как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (ст.26 [2]).

## **5.4 Государственная регистрация сервитутов**

Государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре прав на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервите. Сервите вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав.

Если сервите относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, к документам, в которых указывается содержание и сфера действия сервите, прилагается заверенный соответствующим государственным органом (организацией), осуществляющим государственный учет и техническую инвентаризацию объектов

установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц – без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена, отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные, не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание (ст.18 п.1,2,3 [2]).

## **Перечень необходимых документов**

### **1. заявление**

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица (ст.16 п.1 [2]).

Заявление о государственной регистрации права представляется в учреждение юстиции по регистрации прав в единственном экземпляре-подлиннике и после государственной регистрации права помещается в дело правоустанавливающих документов (ст.18 п.5 [2]).

### **2. документы, удостоверяющие личность**

- паспорт;
- временное удостоверение личность;
- удостоверение личности офицера;
- свидетельство о рождении.

### **3. правоустанавливающие документы**

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством;

- договоры в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством;

- акты (свидетельства, договора) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством;
- свидетельства о праве на наследство (по закону, по завещанию);
- вступившие в законную силу судебные акты;
- иные документы, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав (ст.17 п.1 [2]);
- справка от председателя ЖСК о полной выплате пая;
- договор инвестиций.

#### Инвентарное описание объекта недвижимости

##### 4. кадастровый план земельного участка

Кадастровая карта (план) представляет собой карту (план), на которой в графической и текстовой формах воспроизводятся сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре (ст.16 п.1 [4]).

##### 5. землеустроительное (межевое) дело

Землеустройство включает в себя мероприятия по образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (ст.68 п.1 [3]).

##### 6. акт установления нормативной цены земельного участка

##### 7. технический паспорт строения (не старше 5 лет)

##### 8. выписка из Единого государственного реестра объектов градостроительной деятельности

##### 9. паспорт домовладения (для кондоминиумов) (ст.14 п.2,3 [7])

##### 10. Регистрационные документы (прописка-выписка)

- выписка из домовой книги;
- копия финансово-лицевого счета;
- справка о составе семьи от председателя ЖСК.

#### Справки из налоговой инспекции (ИМНС)

##### 11. справка об уплате налога на имущество

Подтверждает уплату продавцом налога на недвижимость за предшествующий календарный год.

##### 12. справка об уплате налога на дарение или наследование

Подтверждается уплата налога на имущество, отчуждаемого в порядке наследования или дарения.

#### Дополнительные документы

(требуются не при всех сделках)

##### 13. постановление РОНО на несовершеннолетних

В случае проживания (прописки) в отчуждаемой квартире лицо до 18 лет их родителям (опекунам) необходимо получить разрешение отдела опеки и попечительства муниципального района, где находится квартира, на совершение сделки.

##### 14. постановление РОНО на недееспособных

Необходимо получить от лица, являющегося недееспособным или ограниченно дееспособным: по состоянию здоровья и возрасту, состоящих на учете в псих- и наркодиспансере, опекаемых, отдельных категорий инвалидов.

##### 15. отказ от преимущества права покупки

В случае совершения возможного отчуждения доли в праве общей собственности (кроме дарения и наследования) необходимо иметь нотариально заверенный письменный отказ от приобретения доли со стороны других участников общей собственности. В случае если указанные лица не желают подписывать данный документ, предоставляется нотариально заверенная оферта.

Споры между участниками долевой собственности, возникшие при государственной регистрации права на долю в общей собственности, подлежат разрешению в судебном порядке (ст.24 п.1 [2]).

##### 16. согласие супруга

Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (ст.34 п.1 [5]).

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляется по обоюдному согласию супругов.

Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения

и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально заверенное согласие другого супруга (ст.35 п.1,3 [5]).

По паспорту продавца контролируется, состоял ли он (она) в браке на момент совершения предшествующей сделки и на настоящий момент.

##### 17. обременение правами ренты

Требуется нотариально заверенное согласие получателя ренты (залогодержателя) на совершение сделки.

##### 18. архивная выписка из решения о создании ЖСК

19. постановление администрации о закреплении фактической площади земельного участка

##### 20. разрешение администрации на реконструкцию

##### 21. разрешение на строительство

22. разрешение администрации на ввод в эксплуатацию после реконструкции или строительства

23. акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией (форма КС 14 Госкомстата РФ)

##### 24. доверенность

Лицо, которому выдана доверенность, должно лично совершать те действия, на которые оно уполномочено. Оно может передоверить их совершение другому лицу, если уполномочено на это доверенностью либо вынуждено к этому силу обстоятельств для охраны интересов лица выдавшего доверенность (ст.187 п.1 [1]).

25. договор купли-продажи, дарения, мены (в случае регистрации сделки)

26. приемо-сдаточный акт (в случае регистрации договора купли-продажи)

По всем сделкам, совершенным после 01.03.1996 г., к пакету документов должен прилагаться приемо-сдаточный акт, составленный в простой письменной форме и подписанный всеми продавцами и покупателями.

##### 27. квитанция об оплате регистрации

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (принят Государственной Думой 21.10.94 г). Части первая, вторая и третья. – М.: ООО «ТК Велби», 2002. – 448 с.

2. Федеральный закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (принят Государственной Думой 17.06.97 г). – М.: Омега-Л, 2004. – 40 с.

3. Земельный кодекс Российской Федерации (принят Государственной Думой 28.09.2001 г). М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. 80 с.

4. Федеральный закон о Государственном земельном кадастре (ФЗ от 2 января 2000 г. № 28 – ФЗ). – М.: «Книга сервис», 2003. – 16 с.

5. Семейный кодекс Российской Федерации (принят Государственной Думой 8.12.95 г). – М.: ТК Велби, 2004. – 64 с.

6. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов/Под общ. ред. П.Г. Грабового. Смоленск: Изд-во «Смолин Плюс», М.: Изд-во «ACB», 1999.

7. Федеральный закон «О товариществах собственников жилья» (ФЗ от 15 июня 1996 г № 72 – ФЗ).- СПб.: Питер, 2003.- 48 с.

**ПРИЛОЖЕНИЕ I****Перечень вопросов для защиты данного раздела КР**

1. Что такое недвижимость?
2. Что такое кадастровый номер?
3. Какие вы знаете реестры объектов недвижимости.
4. Какие организации обеспечивают оборотоспособность объектов недвижимости оформлением соответствующих документов?
5. Значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Определение.
6. Что такое правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы?
7. Какие документы необходимы для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?
8. Какие нормативные документы регламентируют особенности гражданского-правового оборота объектов недвижимости?