**Вопросы**

1. Прекращение общей собственности (Вопрос№8).

2. Правовая экспертиза документов (Вопрос№18).

3. Отказ о выдаче информации (Вопрос№28).

**Содержание**

1. Прекращение общей собственности (Вопрос№8)……………………3

2. Правовая экспертиза документов ( Вопрос №18)…………………..15

2.1 Правовая экспертиза документов и проверка законности сделки. Установление отсутствия противоречий между заявленными и зарегистрированными правилами, других оснований для отказа или приостановления регистрации…………………………………………………15

# 2.2 Внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним………………………………………18

# 2.3 Оформление свидетельства о государственной регистрации права……………………………………………………………………………..18

# 2.4 Совершение регистрационных надписей на правоустанавливающих документах………………………………………….21

# 2.5 Выдача документов………………………………………………….22

# 2.6 Правовая экспертиза документов и проверка законности договора аренды недвижимого имущества, внесения записей о государственной регистрации договора аренды в Единый государственный реестр прав……23

# 2.7 Правовая экспертиза документов при изменении, прекращении и расторжении договора аренды………………………………………………...25

3 Отказ о выдаче информации ( Вопрос №28)………………………...28

# 3.1 Сроки исполнения государственной функции. Сроки ожидания при исполнении государственной функции. Условия и сроки приема и консультирования заявителей………………………………………………….28

# 3.2 Перечень оснований для отказа в предоставлении информации……………………………………………………………………..28

Список литературы………………………………………………………32

**1 Прекращение общей собственности. (Вопрос №8).**

На основании ст. 13 Конституции СССР собственность граждан на жилой дом охраняется государством.

Индивидуальное жилищное строительство служит удовлетворению потребности граждан в жилье, и государство всемерно содействует индивидуальному строительству домов путем отвода земельных участков, предоставления кредитов, продажи строительных материалов и т.п.

Правильное разрешение судами споров, связанных с правом собственности на жилой дом, является одной из гарантий защиты этого права.

Рассмотрев материалы обобщения судебной практики по этой категории дел, Пленум Верховного Суда СССР отмечает, что дела разрешаются судами в основном правильно. Вместе с тем суды не всегда тщательно проверяют правомерность постройки или приобретения жилого дома, что имеет существенное значение для решения вопроса о праве собственности. Судами допускаются ошибки при разрешении споров о выделе доли (разделе домов), об определении порядка пользования домом и других споров, связанных с правом собственности на жилой дом. При подготовке дел к судебному разбирательству не всегда требуются правоустанавливающие документы, не назначается в необходимых случаях техническая экспертиза *(в ред. постановления Пленума N 14 от 30 ноября 1990 г.).*

Учитывая изложенное, а также наличие неясных для судов вопросов по применению законодательства при разрешении названных споров, Пленум Верховного Суда СССР постановляет:

1. Суды должны иметь в виду, что в собственности граждан могут находиться жилые дома, построенные на отведенном в установленном порядке земельном участке либо приобретенные на законных основаниях, например, по договору купли-продажи, дарения, мены, по праву наследования.

Находящийся в собственности гражданина дом не может использоваться им в ущерб интересам общества *(в ред. постановления Пленума N 14 от 30 ноября 1990 г.).*

2. Судам подведомственны споры, связанные с правом собственности на жилой дом, в частности:

а) о признании права собственности на дом или его часть (долю);

б) о выделе доли из дома (разделе дома), принадлежащего на праве общей долевой собственности нескольким лицам или на праве общей совместной собственности супругам;

в) о надстройке, пристройке или перестройке дома и подсобных строений, если имеется разрешение исполкома местного Совета народных депутатов, но против этого возражают другие участники общей долевой собственности;

г) об определении порядка пользования домом;

д) об изменении размера долей дома, находящегося в общей долевой собственности;

е) о праве преимущественной покупки доли в общей долевой собственности на дом;

ж) о признании недействительными договоров купли-продажи, мены, дарения дома и т.п.

3. Не подлежат рассмотрению судами споры о признании права собственности на самовольно возведенные дома и подсобные строения, а также споры о сносе таких строений.

4. Индивидуальное жилищное строительство осуществляется в целях обеспечения жилой площадью тех граждан и членов их семьи, которым в установленном порядке предоставлен в бессрочное пользование земельный участок для строительства дома. Поэтому участие посторонних для застройщика лиц в строительстве дома не может служить основанием для признания за ними права собственности на часть построенного дома. Эти лица вправе требовать возмещения собственником дома произведенных ими затрат. В отдельных случаях с учетом всех обстоятельств дела суды могут признать за указанными лицами право собственности на часть дома. При этом необходимо тщательно проверять действительные отношения сторон, устанавливать причины, по которым строительство дома производилось с участием лиц, претендующих на признание за ними права собственности на часть дома, имелась ли между сторонами договоренность о создании общей собственности на дом.

5. Сам по себе факт содействия застройщику со стороны членов его семьи или родственников в строительстве дома не может являться основанием для удовлетворения их претензий к застройщику о признании права собственности на часть дома.

Такой иск может быть удовлетворен судом лишь в тех случаях, когда между этими лицами и застройщиком имелась договоренность о создании общей собственности на жилой дом и именно в этих целях они вкладывали свой труд и средства в строительство жилого дома.

6. При разрешении спора о праве собственности на часть дома по мотиву участия в его строительстве посторонних для застройщика лиц или членов семьи застройщика суд в соответствии со ст. 27 Основ гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик должен привлечь к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, местный Совет народных депутатов, выделивший земельный участок, для выяснения его отношения к предъявленным требованиям. Мнение местного Совета по существу иска учитывается судом в совокупности с другими материалами. Свое несогласие с его мнением суд обязан мотивировать в решении по делу *(в ред. постановления Пленума N 14 от 30 ноября 1990 г.).*

7. Суд может с учетом конкретных обстоятельств удовлетворить иск о признании за членами семьи права общей собственности на совместно приобретенный по договору купли-продажи дом, если будет установлено, что между этими лицами и членом семьи, указанным в договоре в качестве покупателя, был достигнута договоренность о совместной покупке дома и в этих целях члены семьи вкладывали свои средства в его приобретение.

8. Возведенный либо приобретенный супругами во время брака дом является их общим совместным имуществом, независимо от того, кому из них предоставлен в бессрочное пользование земельный участок для строительства дома, кто из них указан в договоре о приобретении дома и на чье имя зарегистрирован дом.

В случае спора о разделе общего имущества супругов размер принадлежащей каждому из них доли дома определяется в соответствии со ст. 12 Основ законодательства Союза ССР и союзных республик о браке и семье. Дом может быть передан одному из супругов при согласии другого супруга на получение денежной компенсации за свою долю или оставлен в их общей долевой собственности. В последнем случае суд обязан указать в решении размеры долей дома, принадлежащих каждому из них.

9. Различного рода хозяйственные постройки (сараи, летние кухни и т.п.) являются подсобными строениями и составляют с домом единое целое. Поэтому при отчуждении жилого дома они переходят к новому собственнику вместе с домом, если при заключении договора об отчуждении дома не был обусловлен их снос или перенос прежним собственником.

10. Право собственности на жилой дом, построенный лицом на отведенном ему в установленном порядке земельном участке и принятый в эксплуатацию, возникает с момента его регистрации в исполкоме местного Совета.

До окончания строительства дома вопрос о замене лица, которому выделен земельный участок, другим лицом может быть разрешен лишь местным Советом народных депутатов, выделившим этот земельный участок *(в ред. постановления Пленума N 14 от 30 ноября 1990 г.).*

По иску супругов, членов семьи застройщика, совместно возводивших дом, а также наследников суд вправе произвести раздел неоконченного строительством дома, если, учитывая степень его готовности, можно определить отдельные, подлежащие выделу части с последующей технической возможностью доведения строительства дома до конца указанными лицами.

При невозможности раздела неоконченного строительством дома суд может признать право за указанными лицами на строительные материалы и конструктивные элементы дома.

11. Выдел по требованию участника общей долевой собственности на дом принадлежащей ему доли (раздел дома) может быть произведен судом в том случае, если выделяемая доля составляет изолированную часть дома с отдельным входом (квартиру), либо имеется возможность превратить эту часть дома в изолированную путем соответствующего переоборудования.

Если выдел доли технически возможен, но с отступлением от размера долей каждого собственника, суд с учетом конкретных обстоятельств может увеличить или уменьшить размер выделяемой доли при условии выплаты денежной компенсации за часть дома, присоединенную к доле выделяющегося собственника, либо за часть принадлежащей ему доли, оставшейся у остальных собственников.

При разделе дома суд обязан указать в решении, какая изолированная часть дома конкретно выделяется и какую долю в доме она составляет. Следует также указать, какие подсобные строения передаются выделяющемуся собственнику.

Выдел доли (раздел дома) влечет за собой прекращение общей собственности на выделенную часть дома (ст. 121 ГК РСФСР и соответствующие статьи ГК других союзных республик) и утрату остальными участниками общей долевой собственности права преимущественной покупки при продаже выделенной доли.

12. Утверждая мировое соглашение о разделе жилого дома, суд согласно ст. 34 ГПК РСФСР и соответствующим статьям ГПК других союзных республик обязан проверить, не противоречит ли мировое соглашение закону и не нарушает ли оно чьи-либо права и охраняемые законом интересы, имеется ли техническая возможность раздела дома в соответствии с условиями мирового соглашения.

13. По смыслу ст. 121 ГК РСФСР и соответствующих статей ГК других союзных республик при невозможности выдела участнику общей долевой собственности на жилой дом его доли денежная компенсация вместо принадлежащей части дома может быть выплачена ему остальными собственниками при его согласии.

В отдельных случаях суд в соответствии со ст. 37 Основ гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик может и при отсутствии согласия выделяющегося собственника обязать остальных участников общей собственности на жилой дом выплатить ему денежную компенсацию за принадлежащую ему долю, что должно быть судом мотивировано. В частности, выплата денежной компенсации может быть произведена, если доля в общей собственности на дом является незначительной и не может быть реально выделена, а выделяющийся собственник в доме не проживает и обеспечен другой жилой площадью. С получением денежной компенсации утрачивается право собственности на долю дома.

14. Сумма денежной компенсации, присуждаемая выделяющемуся собственнику, определяется исходя из действительной стоимости жилого дома на момент его раздела.

Если стороны не достигли соглашения о стоимости дома, то его действительная стоимость может быть определена специалистами или созданной судом для этой цели комиссией с учетом розничных (местных) цен на строительные материалы, тарифов на перевозку, оплаты рабочей силы по существующим в данной местности расценкам, степени износа дома, а также с учетом других конкретных обстоятельств (места расположения дома, его благоустройства и т.д.).

15. По иску участников общей долевой собственности на дом судом могут быть изменены размеры их долей, если будет установлено, что в результате надстройки, пристройки и перестройки дома, произведенных с разрешения исполкома местного Совета и с согласия остальных участников общей долевой собственности, увеличилась полезная площадь дома либо изменение произошло в результате раздела дома с отступлением от точного размера долей каждого собственника, или выплаты одному из собственников денежной компенсации за принадлежавшую ему долю дома.

16. Суды должны учитывать, что в соответствии с Правилами кредитования индивидуального жилищного строительства ссудополучатель до окончания погашения ссуды не имеет права отчуждать возведенный или капитально отремонтированный за счет ссуды дом без разрешения банка или предприятия (организации), выдававших ссуду.

При разрешении спора о праве собственности на дом обязанность погасить задолженность по ссуде с согласия ссудодателя может быть возложена на других собственников - участников строительства. При отсутствии такого согласия обязанность погашения ссуды лежит на лице, ее получившем. Это обстоятельство должно приниматься судом во внимание при определении доли каждого участника общей собственности и при разрешении вопросов о денежных расчетах между сторонами.

В соответствии со ст. 27 Основ гражданского судопроизводства Союза ССР и союзных республик банк или предприятие (организация), выдавшие ссуду, должны быть привлечены к участию в деле.

17. По иску собственников суд вправе определить порядок пользования жилым домом, находящимся в их общей долевой или совместной собственности.

В пользование собственников могут быть выделены отдельные жилые помещения, в том числе и неизолированные. Подсобные помещения и устройства (лестницы, коридоры, обогревательные приборы и т.п.) могут быть оставлены в общем пользовании.

18. Купля-продажа, дарение, аренда домов и другие договоры, фактически прикрывающие продажу земельного участка, должны признаваться недействительными с последствиями, предусмотренными частью 6 ст. 14 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик.

19. На требования, связанные с нарушением права собственности на дом или на его часть, распространяется установленный ст. 16 Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик общий трехгодичный срок исковой давности. Срок исковой давности начинает течь с момента, когда собственник дома узнал или должен был узнать о нарушении его права.

20. При установлении фактов, свидетельствующих о том, что жилой дом и другие строения, по поводу которых разрешается спор, приобретены на нетрудовые доходы, суд должен сообщить об этом исполкому районного, городского Совета народных депутатов для принятия мер, предусмотренных законодательством союзных республик.

21. При подготовке к рассмотрению дел по спорам, связанным с правом собственности на жилой дом, судья должен предложить сторонам представить или истребовать по своей инициативе необходимые доказательства: договор о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка, акт о принятии дома в эксплуатацию, справку бюро технической инвентаризации или исполкома местного Совета о принадлежности дома, договор купли-продажи, дарения, план дома и земельного участка и другие .

Для разрешения вопросов, касающихся выдела доли из дома (раздела дома), его перестройки и т.п., суд может назначить техническую экспертизу.

К участию в деле по спорам о праве собственности на дом в необходимых случаях должны привлекаться органы жилищно-коммунального хозяйства местного Совета*.*

22. Признать утратившим силу постановление Пленума N 13 от 31 июля 1962 г. "О судебной практике по делам о праве личной собственности на строения" (с внесенными в него изменениями).

Статья 27. Третьи лица

Третьи лица, заявляющие самостоятельные требования на предмет спора, могут вступить в дело до постановления судом решения. Они пользуются всеми правами и несут все обязанности истца.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований на предмет спора, могут вступить в дело на сторону истца или ответчика до постановления судом решения, если решение по делу может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству сторон, прокурора или по инициативе суда. Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований, пользуются процессуальными правами и несут процессуальные обязанности сторон, кроме права на изменение основания и предмета иска, увеличение или уменьшение размера исковых требований, а также на отказ от иска, признание иска или заключение мирового соглашения.

Статья 121. Выдел доли из общего имущества

Каждый из участников общей долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Если соглашение о способе выдела не достигнуто, то по иску любого участника имущество делится в натуре, поскольку это возможно без несоразмерного ущерба его хозяйственному назначению; в противном случае выделяющийся собственник получает денежную компенсацию.

Статья 122. Обращение взыскания на долю в общем имуществе

Кредитор участника общей долевой собственности вправе предъявить иск о выделении доли его должника для обращения на нее взыскания.

Статья 123. Прекращение права общей долевой собственности государства и граждан, кооперативных или других общественных организаций и граждан

Право общей долевой собственности государства и граждан, кооперативных или других общественных организаций и граждан подлежит прекращению в течение одного года, исчисляемого со дня возникновения общей собственности, путем:

1) раздела имущества в натуре, если этот раздел возможен;

2) выкупа государством, кооперативной или другой общественной организацией долей, принадлежащих гражданам;

3) продажи гражданам доли, принадлежащей государству, кооперативной или другой общественной организации;

4) продажи всего имущества с последующим распределением вырученной суммы между участниками общей собственности соответственно их долям.

Выбор одного из указанных способов определяется соглашением гражданина с соответствующим государственным органом, кооперативной или другой общественной организацией, а при отсутствии такого соглашения - судом.

Право общей долевой собственности государства и граждан на имущество, представляющее особую ценность, может быть в каждом отдельном случае прекращено на основании постановления Совета Министров РСФСР с оплатой государством стоимости долей, принадлежащих гражданам.

При продаже государственным органом, кооперативной или другой общественной организацией своей доли в общей собственности на жилой дом преимущественное право покупки принадлежит гражданам, проживающим в соответствующей части дома на правах нанимателей, применительно к правилам статьи 120 настоящего Кодекса, а при отказе их от этого права или неосуществлении его - остальным участникам общей собственности.

Статья 124. Порядок пользования жилым домом, находящимся в общей долевой собственности

Если соглашение между участниками общей долевой собственности на жилой дом о порядке пользования обособленными помещениями дома (квартирами, комнатами) в соответствии с долями участников нотариально удостоверено и зарегистрировано в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов, то оно обязательно и для лица, которое впоследствии приобретает долю в общей собственности на этот дом.

Статья 125. Последствия надстройки, пристройки или перестройки дома, находящегося в общей долевой собственности

Если участник общей долевой собственности на жилой дом с соблюдением установленных правил увеличит за свой счет полезную площадь дома путем пристройки, надстройки или перестройки, то по требованию этого участника доли в общей собственности на дом и порядок пользования помещениями в нем подлежат соответственному изменению.

Статья 126. Собственность колхозного двора

Имущество колхозного двора принадлежит его членам на праве совместной собственности.

Колхозный двор может иметь в собственности подсобное хозяйство на находящемся в его пользовании приусадебном участке земли, жилой дом, продуктивный скот, птицу и мелкий сельскохозяйственный инвентарь в соответствии с уставом колхоза.

Кроме того, колхозному двору принадлежат переданные в его собственность членами двора их трудовые доходы от участия в общественном хозяйстве колхоза или иное переданное ими в собственность двора имущество, а также предметы домашнего обихода и личного потребления, приобретенные на общие средства.

Статья 127. Владение, пользование и распоряжение имуществом колхозного двора

Владение, пользование и распоряжение имуществом колхозного двора осуществляется с согласия всех его членов.

Спор о владении, пользовании или распоряжении имуществом двора разрешается судом по иску любого члена двора, достигшего шестнадцати лет.

Члены двора в возрасте от пятнадцати до шестнадцати лет предъявляют такие иски с согласия своих родителей, усыновителей или попечителей, а иски в интересах членов двора, не достигших пятнадцати лет, предъявляют их родители, усыновители или опекуны.

Статья 128. Ответственность колхозного двора по обязательствам его членов.

По сделкам, совершенным главой колхозного двора, отвечает своим имуществом колхозный двор, если из обстоятельств не вытекает, что сделка совершена в личных интересах самого главы двора.

Другие члены двора отвечают по своим обязательствам своим личным имуществом, а также своей долей в имуществе двора (статья 129), если из обстоятельств не вытекает, что сделка совершена в интересах двора.

Взыскание возмещения за вред, причиненный преступлением члена колхозного двора, может быть обращено на имущество двора, если приговором суда установлено, что это имущество приобретено на средства, добытые преступным путем, или увеличилось за счет этих средств.

Перечень имущества колхозного двора, на которое не может быть обращено взыскание по претензиям кредиторов, устанавливается Гражданским процессуальным кодексом РСФСР.

Статья 129. Определение доли в имуществе двора

Доля члена колхозного двора в имуществе двора определяется при выходе его из состава двора без образования нового двора (выдел), разделе двора, а также при обращении взыскания по его личным обязательствам.

Размер доли члена двора устанавливается, исходя из равенства долей всех членов двора, включая не достигших совершеннолетия и нетрудоспособных.

Доля трудоспособного члена двора в имуществе двора может быть уменьшена ввиду непродолжительности его пребывания в составе двора либо незначительности участия своим трудом или средствами в хозяйстве двора.

Статья 130. Выдел из колхозного двора

При выходе одного или нескольких членов колхозного двора из его состава выдел доли в натуре производится с таким расчетом, чтобы не лишить двор необходимых для ведения его подсобного хозяйства построек, скота и сельскохозяйственного инвентаря.

При невозможности выделить причитающуюся члену двора долю имущества в натуре ее стоимость выплачивается деньгами.

Право требовать выдела имущества при выходе из состава двора имеют члены двора, достигшие шестнадцати лет. Члены двора в возрасте от пятнадцати до шестнадцати лет могут требовать выдела с согласия своих родителей, усыновителей или попечителей. В интересах членов двора, не достигших пятнадцати лет, выдела могут требовать их родители, усыновители или опекуны.

Статья 131. Раздел колхозного двора

При разделе колхозного двора его имущество делится между вновь образуемыми дворами в соответствии с долями их членов и с учетом хозяйственных нужд каждого из дворов.

Право требовать раздела колхозного двора имеют совершеннолетние члены двора, состоящие членами данного колхоза.

Статья 132. Утрата права на долю в имуществе колхозного двора

Трудоспособный член колхозного двора теряет право на долю в имуществе двора, если он в течение трех лет подряд не участвовал своим трудом и средствами в ведении общего хозяйства двора. Это правило не применяется, если член двора не участвовал в ведении хозяйства вследствие призыва на срочную военную службу, обучения в учебном заведении или болезни.

Статья 133. Раздел имущества колхозного двора после его прекращения.

Раздел имущества, принадлежавшего колхозному двору и сохранившегося после прекращения колхозного двора, производится по правилам статей 129 и 132 настоящего Кодекса.

Статья 134. Собственность граждан, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью в сельском хозяйстве.

В общей совместной собственности граждан, не занятых в общеcтвенном производстве и занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью в сельском хозяйстве, основанной исключительно на личном труде этих граждан и членов их семей, кроме имущества, оказанного в статье 126 настоящего Кодекса, могут находиться рабочий скот (с разрешения исполнительного комитета районного, городского Совета народных депутатов) и сельскохозяйственный инвентарь, необходимые для обработки участка земли, предоставленного им в пользование.

В личной собственности отдельных граждан, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью в сельском хозяйстве, не может находиться имущество, указанное в части первой настоящей статьи.

Имущество хозяйства граждан, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью в сельском хозяйстве, указанное в настоящей статье, принадлежит его членам на праве совместной собственности (статья 116).

К праву совместной собственности граждан, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью в сельском хозяйстве, соответственно применяются статьи 127-133 настоящего Кодекса.

3. Государственная регистрация возникновения, перехода и прекращения права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из правообладателей, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между правообладателями не предусмотрено иное.

4. Право общей собственности на недвижимое имущество у участников общей собственности прекращается по основаниям, установленным законодательством Российской Федерации. Согласно статье 235 Кодекса право собственности прекращается при отчуждении собственником этого имущества, отказе от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на недвижимое имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

При проведении государственной регистрации прекращения права общей собственности рекомендуется учитывать, что основания и порядок прекращения права общей собственности устанавливаются не только Кодексом, но и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Например. Согласно статье 38 Семейного кодекса Российской Федерации как в период брака, так и после его расторжения по требованию любого из супругов, а также в случае заявления кредитором требования о разделе общего имущества супругов для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе супругов может быть произведен раздел общего имущества супругов. Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению, которое по желанию супругов может быть нотариально удостоверено. В случае спора раздел общего имущества супругов, а также определение долей супругов в этом имуществе производятся в судебном порядке. Статьей 41 Семейного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что как до государственной регистрации заключения брака, так и в любое время в период брака может быть заключен брачный договор, который подлежит нотариальному удостоверению. В соответствии со статьей 42 Семейного кодекса Российской Федерации брачным договором, который может быть заключен как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов, супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности, установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов.

Статья 235. Основания прекращения права собственности

1. Право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. N 231-ФЗ в пункт 2 статьи 235 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2008 г.

2. Принудительное изъятие у собственника имущества не допускается, кроме случаев, когда по основаниям, предусмотренным законом, производятся:

1) обращение взыскания на имущество по обязательствам (статья 237);

2) отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать данному лицу (статья 238);

3) отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка (статья 239);

4) выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей, домашних животных (статьи 240 и 241);

5) реквизиция (статья 242);

6) конфискация (статья 243);

7) отчуждение имущества в случаях, предусмотренных пунктом 4 статьи 252, пунктом 2 статьи 272, статьями 282, 285, 293 настоящего Кодекса.

По решению собственника в порядке, предусмотренном законами о приватизации, имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, отчуждается в собственность граждан и юридических лиц.

Обращение в государственную собственность имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц (национализация), производится на основании закона с возмещением стоимости этого имущества и других убытков в порядке, установленном статьей 306 настоящего Кодекса.

Статья 306. Последствия прекращения права собственности в силу закона

В случае принятия Российской Федерацией закона, прекращающего право собственности, убытки, причиненные собственнику в результате принятия этого акта, в том числе стоимость имущества, возмещаются государством. Споры о возмещении убытков разрешаются судом.

**2 Правовая экспертиза документов ( Вопрос №18).**

**2.1 Правовая экспертиза документов и проверка законности сделки. Установление отсутствия противоречий между заявленными и зарегистрированными правилами, других оснований для отказа или приостановления регистрации**

1.Основанием для начала правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав, проверки законности сделки, установления отсутствия противоречий между заявляемыми и зарегистрированными правами, других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав является поступление документов, представленных на государственную регистрацию прав, государственному регистратору.

Правовая экспертиза должна быть начата государственным регистратором не позднее 3 дней с момента приема документов на государственную регистрацию прав.

2. Государственный регистратор проверяет наличие в ЕГРП записей об объекте недвижимости:

а) о зарегистрированных правах;

б) о ранее заявленных правах (правопритязаниях);

в) о зарегистрированных сделках;

г) о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права, в том числе арестах, запрещениях заключения сделок.

Если в ЕГРП имеется запись об аресте, запрещении совершения сделок с недвижимым имуществом, установленных до совершения сделки, представления заявления о государственной регистрации прав, государственный регистратор принимает необходимые меры по получению дополнительных сведений на основе официального письменного запроса о том, существовало ли на момент совершения сделки, представления заявления о государственной регистрации прав ограничение, зарегистрированное в ЕГРП и препятствующее проведению государственной регистрации прав.

Если в ЕГРП имеется запись о зарегистрированном ограничении (обременении) права, государственный регистратор проверяет также указание на наличие этого ограничения (обременения) в документах, представленных на государственную регистрацию сделки и (или) перехода права.

Максимальный срок выполнения действия составляет 15 минут.

3. Государственный регистратор, проверяя юридическую силу правоустанавливающих документов, устанавливает:

соответствие требованиям законодательства, действовавшего на момент издания и в месте издания документа, формы и содержания документа;

обладал ли орган государственной власти (орган местного самоуправления) соответствующей компетенцией на издание акта, а также соблюден ли порядок издания таких актов, в том числе уполномоченное ли лицо подписало этот акт;

соответствие сведений об объекте недвижимого имущества, указанных в документах, удостоверенных организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества, аналогичным сведениям, указанным в правоустанавливающем документе;

наличие соответствующих прав по распоряжению объектом недвижимости у подписавшего документ лица.

Максимальный срок выполнения действия составляет 4 часа.

4. Если правоустанавливающим документом является договор, государственный регистратор проверяет законность сделки. Законность сделки проверяется независимо от формы ее совершения (нотариальная или простая письменная) как в случае государственной регистрации самой сделки, так и в случае государственной регистрации на ее основании перехода, ограничения (обременения) права. При проверке законности сделки государственный регистратор проверяет в том числе:

а) право- и дееспособность сторон;

б) наличие полномочий у представителей, если сделка совершена представителями;

в) наличие существенных условий сделки;

г) указание в ней на наличие зарегистрированного ограничения (обременения) права;

д) соблюдение формы сделки, установленной законом или соглашением сторон;

е) принадлежность имущества лицу, распоряжающемуся недвижимостью, или полномочия по распоряжению недвижимостью лиц, не являющихся собственниками имущества, в случаях, когда закон допускает распоряжение объектом недвижимого имущества не его собственником;

ж) соблюдение прав и законных интересов третьих лиц, не участвующих в сделке, а также публично-правовых интересов в установленных законом случаях.

При государственной регистрации перехода права на основании сделки государственный регистратор проверяет факт исполнения ее условий, с которыми закон и (или) договор связывают возможность проведения регистрации перехода прав на объект недвижимого имущества, в том числе оплаты недвижимости, если договором купли-продажи предусмотрено сохранение права собственности за продавцом до оплаты товара.

Если на совершение сделки с объектом недвижимого имущества в соответствии с законом требуется согласие третьих лиц, в пользу которых установлены и зарегистрированы ограничения (обременения) права собственника, государственный регистратор проверяет наличие такого согласия и указания в договоре, представленном на государственную регистрацию сделки и (или) перехода права, условий, обременяющих (ограничивающих) права собственника.

Максимальный срок выполнения действия составляет 4 часа.

5. Если в составе документов, представленных на государственную регистрацию прав, имеется заверенная копия решения о наложении ареста, представленная в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не органом, наложившим арест на недвижимое имущество, а иными лицами (например, истцом), государственный регистратор запрашивает у названного органа сведения о том, не снят ли данный арест на момент рассмотрения вопроса о его государственной регистрации.

Если в составе документов, представленных на государственную регистрацию прав, представлена незаверенная копия решения о наложении ареста, государственный регистратор, запрашивает у соответствующего органа, наложившего арест, заверенную копию решения о наложении ареста, а также сведения о том, не снят ли данный арест на момент рассмотрения вопроса о его государственной регистрации.

Максимальный срок выполнения запроса государственным регистратором составляет 10 минут для каждого документа.

Максимальный срок выполнения действия определяется способом формирования запроса информации и оперативностью ответа органов, в которые был направлен запрос.

6. Государственный регистратор проверяет сведения о наличии (или отсутствии) в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, документов, свидетельствующих о наложении (снятии) арестов и иных запрещений, препятствующих государственной регистрации прав.

7. Государственный регистратор проверяет действительность иных документов, не являющихся правоустанавливающими, но необходимых для осуществления государственной регистрации прав.

Максимальный срок выполнения действия составляет 10 минут для каждого документа.

8. Государственный регистратор принимает решение:

а) об отказе в государственной регистрации прав;

б) о приостановлении государственной регистрации прав;

в) о государственной регистрации прав.

Решение государственного регистратора оформляется штампом на заявлении о государственной регистрации прав (приложение 3 к Административному регламенту).

Максимальный срок выполнения действия по оформлению результатов правовой экспертизы составляет 10 минут. Решение о приостановлении государственной регистрации прав должно быть принято государственным регистратором не позднее чем за 5 дней до окончания срока регистрации, а решение об отказе - не позднее чем за 1 день до окончания срока регистрации.

9. Документы в порядке делопроизводства передаются, в зависимости от принятого решения, для внесения записей в ЕГРП, проведения процедуры приостановления или отказа в государственной регистрации прав.

Максимальный срок выполнения действия составляет 5 минут.

# 2.2 Внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Основанием для начала процедуры внесения записей в ЕГРП является принятие государственным, регистратором решения о государственной регистрации прав и поступление документов специалисту, ответственному за внесение записей в ЕГРП.

2. Специалист, ответственный за внесение записей в ЕГРП, вносит соответствующие записи, руководствуясь Правилами ведения ЕГРП и иными нормативными правовыми актами, определяющими порядок заполнения ЕГРП и содержание вносимых записей.

Максимальный срок выполнения действия составляет 10 минут по 1 объекту, регистрационному действию. При государственной регистрации прав более чем на 1 объект недвижимого имущества, совершении более 1 регистрационного действия максимальный срок увеличивается на 5 минут для каждого следующего объекта недвижимого имущества, регистрационного действия.

3. После внесения необходимых записей в ЕГРП специалист, ответственный за внесение записей в ЕГРП, распечатывает листы раздела ЕГРП с внесенными записями и в порядке делопроизводства передает документы вместе с листами раздела ЕГРП для оформления свидетельства о государственной регистрации права.

Максимальный срок выполнения действия составляет 5 минут.

# 2.3 Оформление свидетельства о государственной регистрации права

1. Основанием для начала оформления свидетельства о государственной регистрации права (далее - свидетельство) является завершение внесения записей в ЕГРП и поступление документов к специалисту, ответственному за оформление свидетельства.

2. Специалист, ответственный за оформление свидетельства, приступает к оформлению свидетельства в соответствии с формой, установленной в приложении N 14 к Правилам ведения ЕГРП, и в порядке, установленном разделом VIII Правил ведения ЕГРП и разделом I Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств.

Свидетельство оформляется в одном экземпляре, кроме случаев государственной регистрации права общей долевой собственности. При государственной регистрации права общей долевой собственности свидетельство оформляется в количестве экземпляров, соответствующих числу участников общей долевой собственности. Свидетельство оформляется на бланке установленной формы, являющемся бланком строгой отчетности.

3. Специалист, ответственный за оформление свидетельства, вносит в графу "Документы-основания" свидетельства сведения о реквизитах документов, на основании которых зарегистрировано право:

- наименование;

- серию;

- номер;

- дату выдачи (или подписания) документа;

- название организации (органа), выдавшей документ;

- дату и номер государственной регистрации сделки, если право приобретено на основании зарегистрированной сделки;

- номер в реестре регистрации нотариальных действий, фамилию и инициалы нотариуса, удостоверившего сделку, если право приобретено на основе сделки, совершенной в нотариальной форме;

реквизиты соглашения об определении долей или соответствующего решения суда, вступившего в законную силу, если размер долей в праве общей собственности был определен указанными документами (если таковые документы имеются).

Максимальный срок выполнения действия составляет 5 минут.

Специалист, ответственный за оформление свидетельства, вносит в графу "Субъект (субъекты) права" свидетельства сведения о правообладателе (правообладателях), предусмотренные пунктом 18 Правил ведения ЕГРП.

При выдаче свидетельства участникам общей совместной собственности специалист, ответственный за оформление свидетельства, в этой графе указывает сведения обо всех участниках общей совместной собственности.

При выдаче свидетельств участникам общей долевой собственности в каждом свидетельстве специалист, ответственный за оформление свидетельства, в этой графе указывает данные участника общей долевой собственности, которому это свидетельство выдается.

Если иное не установлено законодательством Российской Федерации, сведения об остальных участниках общей долевой собственности специалист, ответственный за оформление свидетельства, указывает на оборотной стороне свидетельства после слов "Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним"; если право иных участников общей долевой собственности не зарегистрировано в ЕГРП, после названных слов специалист, ответственный за оформление свидетельства, выполняет надпись "не зарегистрировано".

Максимальный срок выполнения действия составляет 5 минут, а при государственной регистрации права общей долевой собственности - 10 минут.

4. Специалист, ответственный за оформление свидетельства, переносит в графу "Вид права" свидетельства запись о виде зарегистрированного права из соответствующего листа подраздела II-1 ЕГРП.

В случаях когда регистрируется право общей долевой собственности, специалист, ответственный за оформление свидетельства, дополнительно переносит из соответствующего листа подраздела II-1 ЕГРП запись о размере доли в праве данного участника общей долевой собственности.

Максимальный срок выполнения действия составляет 1 минуту.

5. Специалист, ответственный за оформление свидетельства, вносит в графу "Объект права" свидетельства краткое описание объекта недвижимости согласно пунктам 28-35 Правил ведения ЕГРП.

Максимальный срок выполнения действия составляет 8 минут.

6. Специалист, ответственный за оформление свидетельства, из соответствующих разделов ЕГРП переносит в свидетельство также информацию:

в графу "Кадастровый (или условный) номер" - кадастровый или условный номер объекта недвижимости. Если объекту недвижимости в установленном порядке не присвоен кадастровый номер, подчеркивает слово "условный";

в графу "Существующие ограничения (обременения) права" - зарегистрированные виды ограничений (обременений) права. В случае отсутствия зарегистрированных ограничений (обременений) права в эту графу вносит слова "не зарегистрировано";

в графу "Сведения о дате и номере регистрации права" - дату и номер государственной регистрации права, указанные на соответствующем листе подраздела II-1 ЕГРП.

Максимальный срок выполнения действия составляет 5 минут.

7. Специалист, ответственный за оформление свидетельства, вносит в свидетельство фамилию и инициалы государственного регистратора, подписывающего свидетельство.

Максимальный срок выполнения действия составляет 2 минуты.

8. Специалист, ответственный за оформление свидетельства, указывает в графе "Дата выдачи" свидетельства фактическую дату заполнения свидетельства и его подписания государственным регистратором.

Максимальный срок выполнения действия составляет 15 секунд.

9. Свидетельство приобщается к документам, поступившим и сформированным в ходе государственной регистрации прав. Документы в порядке делопроизводства передаются специалистом, ответственным за оформление свидетельства, для совершения регистрационных надписей на правоустанавливающих документах.

Максимальный срок выполнения действия составляет 2 минуты.

# 2.4 Совершение регистрационных надписей на правоустанавливающих документах

1. Основанием для начала совершения регистрационных надписей на правоустанавливающих документах является завершение внесения всех необходимых записей в ЕГРП, оформление свидетельства и поступление документов специалисту, ответственному за совершение надписей на правоустанавливающих документах.

2. Специалист, ответственный за совершение надписей на правоустанавливающих документах, проставляет на оригинале документа (документов), выражающего содержание сделки, штамп регистрационной надписи на документах в соответствии с приложением N 15 к Правилам ведения ЕГРП.

3. Штамп регистрационной надписи заполняется в соответствии с пунктами 77-80 Правил ведения ЕГРП.

После указания всей необходимой информации специалист, ответственный за совершение надписей на правоустанавливающих документах, передает документы, поступившие и сформированные в ходе государственной регистрации прав, государственному регистратору.

Максимальный срок выполнения действия составляет 1 минуту для каждого правоустанавливающего документа.

При выполнении на договоре об ипотеке отметок обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках срок увеличивается на 5 минут для каждых 10 записей о предшествующих ипотеках.

4. Государственный регистратор проверяет правильность выполненных записей и заверяет записи в штампе регистрационной надписи своей подписью с указанием фамилии и инициалов, подписывает заполненное свидетельство на лицевой стороне и заверяет подписью сведения об участниках общей долевой собственности, приведенные на оборотной стороне свидетельства, подписывает распечатанные листы ЕГРП. Заполненные и подписанные свидетельство и сведения об участниках общей долевой собственности, приведенные на оборотной стороне свидетельства, листы ЕГРП скрепляются печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Максимальный срок выполнения действия составляет 5 минут.

5. После подписания государственным регистратором заполненных свидетельства, в том числе сведений об участниках общей долевой собственности, листов ЕГРП и заверения своей подписью записей в штампе регистрационной надписи специалист, ответственный за совершение надписей на правоустанавливающих документах, передает документы в порядке делопроизводства для выдачи документов заявителю.

Максимальный срок выполнения действия составляет 2 минуты. Документы должны быть переданы на выдачу не позднее чем за 2 дня до истечения срока государственной регистрации прав.

# 2.5 Выдача документов

1. Основанием для начала выдачи документов являются обращение заявителя для получения документов и поступление специалисту, ответственному за выдачу документов, документов для выдачи заявителю.

. Специалист, ответственный за выдачу документов, устанавливает личность заявителя, в том числе проверяет документ, удостоверяющий личность.

Максимальный срок выполнения действия составляет 30 секунд.

2. Специалист, ответственный за выдачу документов, проверяет правомочность заявителя, в том числе полномочия представителя правообладателя и (или) участников сделки действовать от их имени при получении документов.

Максимальный срок выполнения действия составляет 1 минуту.

3. Специалист, ответственный за выдачу документов, выясняет у заявителя номер государственной регистрации права, указанный в расписке о приеме документов.

Максимальный срок выполнения действия составляет 30 секунд.

4. Специалист, ответственный за выдачу документов, находит дело правоустанавливающих документов с документами, представленными на государственную регистрацию прав, распиской о получении документов, а также свидетельством (свидетельствами) и иными документами, подлежащими выдаче.

Максимальный срок выполнения действия составляет 3 минуты.

5. Специалист, ответственный за выдачу документов, делает запись в книге учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав в соответствии с разделом IV (пункты 21-27) Правил ведения книг учета документов.

Максимальный срок выполнения действия составляет 1 минуту.

6. Специалист, ответственный за выдачу документов, знакомит заявителя с перечнем выдаваемых документов (оглашает названия выдаваемых документов). Заявитель расписывается в получении свидетельства или закладной в книге учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав и в получении иных документов на экземпляре расписки о приеме документов.

Максимальный срок выполнения действия составляет 1 минуту.

7. Специалист, ответственный за выдачу документов, выдает документы заявителю. Оставшиеся документы передаются в порядке делопроизводства для помещения в дело (формирования дела) правоустанавливающих документов.

Максимальный срок выполнения действия составляет 2 минуты.

# 2.6 Правовая экспертиза документов и проверка законности договора аренды недвижимого имущества, внесения записей о государственной регистрации договора аренды в Единый государственный реестр прав

1. С заявлением о государственной регистрации договора аренды может обратиться одна из сторон договора (пункт 2 статьи 13, пункт 1 статьи 26 Закона).

2. Представление кадастрового плана земельного участка на государственную регистрацию договора аренды земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов (пункт 1 статьи 17 Закона).

Если в аренду сдается часть земельного участка, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду (пункт 2 статьи 26 Закона).

Если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади (пункт 3 статьи 26 Закона).

3. При проведении правовой экспертизы документов и проверке законности договора аренды необходимо учитывать в том числе следующие положения законодательства Российской Федерации:

а) договор аренды недвижимого имущества заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434, пункт 1 статьи 651 Кодекса);

б) в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, при отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (пункт 3 статьи 607 Кодекса);

в) договор аренды недвижимого имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (статья 624 Кодекса), заключается в форме, предусмотренной для договоров купли-продажи такого имущества (пункт 3 статьи 609 Кодекса);

г) договор аренды заключается на срок, определенный договором (пункт 1 статьи 610 Кодекса), если срок аренды недвижимого имущества в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок (пункт 2 статьи 610 Кодекса);

д) если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 Кодекса);

е) законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельного вида аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (пункт 3 статьи 610 Кодекса);

ж) договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (пункт 3 статьи 610 Кодекса);

з) договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет, и договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный предельный срок, считается заключенным на срок сорок девять лет (пункт 3 статьи 9 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"\*(7));

и) порядок определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса).

к) предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, за исключением передачи для указанных целей земельных участков лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса, которым земельные участки в названных случаях предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование (пункт 3 статьи 30 Земельного кодекса);

л) основанием заключения для строительства договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) (пункт 7 статьи 30 Земельного кодекса);

м) аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка (статья 652 Кодекса).

4. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества (пункт 1 статьи 26 Закона).

Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения) (пункт 4 статьи 18, пункт 3 статьи 26 Закона).

5. Записи в Единый государственный реестр прав вносятся в порядке, установленном Правилами ведения ЕГРП, с учетом следующего:

в Единый государственный реестр прав вносятся записи в подраздел III-4 о договоре аренды и под тем же номером регистрации в подраздел III-1 об ограничении (обременении) вещного права арендой (пункт 44 Правил ведения ЕГРП);

если предметом договора аренды является земельный участок и расположенное на нем здание, сооружение, запись о договоре аренды вносится в один из разделов, содержащих записи о данных объектах недвижимого имущества (пункт 44 Правил ведения ЕГРП), а в графу "Особые отметки регистратора" подраздела III-1 раздела Единого государственного реестра прав, в котором отсутствует запись о регистрации договора аренды, вносится запись о кадастровом (условном) номере объекта недвижимости, идентифицирующем раздел, содержащий запись о регистрации договора аренды, номере подраздела этого раздела и листа, на котором произведена запись о регистрации договора аренды.

6. Если договор аренды регистрируется не по заявлению правообладателя (арендодателя), то в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации он должен быть в письменной форме уведомлен о проведенной государственной регистрации (пункт 2 статьи 13 Закона).

# 2.7 Правовая экспертиза документов при изменении, прекращении и расторжении договора аренды

1. При проведении правовой экспертизы документов при изменении, прекращении или расторжении договора аренды необходимо учитывать в том числе следующие положения Кодекса и Земельного кодекса:

а) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором (пункт 1 статьи 450 Кодекса);

б) по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором (пункт 2 статьи 450 Кодекса);

в) в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным (пункт 3 статьи 450 Кодекса);

г) соглашение об изменении или расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное (пункт 1 статьи 452 Кодекса);

д) в случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора (пункт 3 статьи 453 Кодекса);

е) изменение условий договора аренды земельного участка в случаях, предусмотренных пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса, без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускается (пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса);

ж) если срок аренды недвижимого имущества в договоре не определен, в связи с чем договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора аренды, предупредив об этом другую сторону за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды на неопределенный срок (пункт 2 статьи 610 Кодекса);

з) в случаях, если максимальный срок договора аренды отдельного вида аренды или отдельного вида имущества установлен законом, но в договоре аренды срок не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (пункт 3 статьи 610 Кодекса);

и) согласно статье 46 Земельного кодекса аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, а также может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:

использования земельного участка не в соответствии его с целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными статьей 8 Земельного кодекса;

использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки (за исключением периода проведения сельскохозяйственных работ и иных установленных федеральным законом случаев - пункт 3 статьи 46 Земельного кодекса);

неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;

неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;

изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными статьей 55 Земельного кодекса;

реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, установленными статьей 51 Земельного кодекса.

к) досрочное расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором (пункт 9 статьи 22 ).

**3 Отказ о выдаче информации ( Вопрос №28).**

# 3.1 Сроки исполнения государственной функции. Сроки ожидания при исполнении государственной функции. Условия и сроки приема и консультирования заявителей

1. Информация о зарегистрированных организациях предоставляется:

- при заявлении о предоставлении информации об организации, сведения о которой в соответствующий реестр внесены территориальным органом Росрегистрации, в который обратился заявитель, или при заявлении о предоставлении информации из реестра, ведущегося в соответствии с нормативно установленными правилами на электронных носителях, - в течение 10 рабочих дней со дня обращения заявителя или с момента регистрации заявления, поступившего на почте, если иной срок выдачи соответствующей информации не установлен законодательством Российской Федерации;

- в иных случаях - в течение 30 рабочих дней со дня обращения заявителя или с момента регистрации заявления, поступившего на почте, если иной срок выдачи соответствующей информации не установлен законодательством Российской Федерации.

2. Максимальное время ожидания в очереди для подачи заявления на получение информации или получения информации (выписки, справки из реестра) или сообщения об отказе в выдаче информации не должно превышать 15 минут.

3. График приема специалистами Росрегистрации и ее территориальных органов граждан и организаций по вопросам предоставления информации устанавливается соответственно руководителем Росрегистрации, руководителем территориального органа Росрегистрации.

Время приема каждым специалистом должно составлять не менее 1 часа в неделю.

4. Консультации и справки в объеме, предусмотренном пунктом 16 Административного регламента, предоставляются специалистами в течение всего срока исполнения государственной функции.

# 3.2 Перечень оснований для отказа в предоставлении информации

1. В предоставлении информации может быть отказано, если:

- заявителем не представлены документы, необходимые для исполнения государственной функции, документы оформлены ненадлежащим образом, или из содержания его заявления невозможно установить, какая именно информация им запрашивается;

- информация об организации, за предоставлением которой обратился заявитель, не может быть ему выдана в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе, поскольку такая информация выдается иным органом государственной власти.

2. Отсутствие запрашиваемых сведений в реестре также оформляется в виде сообщения об отказе в предоставлении информации с указанием, что ни в одни из реестров, ведение которых законодательством Российской Федерации возложено на Росрегистрацию и ее территориальные органы, запрошенной информации не имеется.

3. Отказ в предоставлении запрашиваемой информации, выдаваемый в письменной форме (далее именуется - сообщение об отказе), должен быть мотивирован (пункт 2 статьи 7 Закона). В сообщении об отказе в обязательном порядке также указывается, что отказ в выдаче информации может быть в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Закона обжалован в суд. В сообщении об отказе в выдаче информации не указывается, что он может быть в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Закона обжалован в суд только в случаях, когда сообщение об отказе выдается в связи с отсутствием соответствующего раздела Единого государственного реестра прав.

Сообщение об отказе в выдаче информации должно содержать дату его подписания, проставляемую в соответствии с пунктом 28 настоящей Инструкции, а также исходящий номер, который формируется в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящей Инструкции. В сообщении об отказе также указываются дата, номер (если он имеется) запроса о предоставлении информации и дата его поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

4. Сообщение об отказе составляется на официальном бланке органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, и подписывается государственным регистратором с указанием его фамилии и инициалов и скрепляется печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

5. Причины, которые являются основаниями для отказа, могут быть в том числе следующими: непредставление документа, подтверждающего оплату выдаваемой информации о зарегистрированных правах (кроме случаев, когда информация в соответствии с законом должна предоставляться бесплатно); содержание запроса не позволяет однозначно идентифицировать объект, информация о котором интересует данное лицо, и у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, отсутствует возможность уточнить содержание запроса.

Если в запросе был указан объект недвижимого имущества, по которому отсутствует соответствующий раздел Единого государственного реестра прав, то в сообщении об отказе указывается на то, что запрашиваемая информация не может быть предоставлена, поскольку в Едином государственном реестре прав записи о регистрации прав на этот объект отсутствуют. При этом территориальный орган Службы в сообщении об отказе также указывает, с какого момента соответствующее учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правопреемником которого является данный территориальный орган Службы, приступило к проведению государственной регистрации прав, а также орган (организацию), который в соответствии с пунктом 2 статьи 32 Закона осуществлял государственную регистрацию до создания указанного учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и, соответственно, может располагать информацией о правах на объект недвижимости, являющийся предметом запроса.

Если к моменту составления сообщения об отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит копия решения (постановления, определения) о наложении ареста, запрещения совершения сделок с объектом недвижимого имущества, заявленных в судебном порядке правах требования на данный объект недвижимого имущества, то в названном сообщении об отказе дополнительно указываются сведения о том, что на объект недвижимого имущества наложен арест или правообладателю запрещено совершать, например, сделки об отчуждении объекта недвижимого имущества или в судебном порядке оспариваются права на этот объект недвижимого имущества.

Если к моменту составления сообщения об отказе в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступят заявления (заявление) о проведении государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества и сделки с ним или перехода права на него или ограничения (обременения) прав, то в названном сообщении об отказе дополнительно указываются сведения о наличии правопритязания (например, "на рассмотрении находятся документы о государственной регистрации ранее возникшего права, договора дарения данного объекта недвижимого имущества и перехода права на него" или "на рассмотрении находятся документы о государственной регистрации ранее возникшего права и договора аренды данного объекта недвижимого имущества").

6. В случаях, когда лицо, не подпадающее под категории лиц, названных в пункте 3 статьи 7 Закона, обратилось с запросом о предоставлении сведений, указанных в пункте 1 статьи 7 Закона, и сведений, определенных в пункте 3 статьи 7 Закона, такому лицу одновременно выдаются выписка и сообщение об отказе. При этом в сообщении об отказе воспроизводится содержание пункта 3 статьи 7 Закона и указывается на то, что это лицо не подпадает под указанные категории лиц, вследствие чего такая информация ему не может быть выдана.

7. Выписка и сообщение об отказе подписываются государственным регистратором с указанием его фамилии и инициалов. Выписка скрепляется печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

8. Выписка или сообщение об отказе должны быть подготовлены и подписаны государственным регистратором в течение пяти рабочих дней (пункт 2 статьи 7 Закона) с момента поступления запроса.

Если в запросе лица, обратившегося за предоставлением информации, указано, что она должна быть выдана ему лично, выписка или сообщение об отказе, подготовленные и подписанные государственным регистратором в течение пяти рабочих дней с момента поступления запроса, выдаются ему в день явки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Если указанное лицо явилось в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, по истечении предусмотренного пунктом 2 статьи 7 Закона срока, то в графе "Фамилия и подпись получившего" книги учета выданной информации о зарегистрированных правах также указывается дата фактического получения этим лицом выписки или сообщения об отказе.

Если в запросе лица, обратившегося за предоставлением информации, указано, что она должна быть направлена ему по почте, то выписка или сообщение об отказе должны быть подготовлены, подписаны и направлены этому лицу в течение пяти рабочих дней (пункт 2 статьи 7 Закона) с момента поступления запроса.

Выписка из ЕГРП или сообщение об отказе в любом случае должны быть подготовлены и подписаны регистратором прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение пяти дней с момента поступления запроса (пункт 2 статьи 7 Закона). При этом необходимо учитывать следующее. В случаях, когда в запросе лица, обратившегося за предоставлением информации, указано, что она должна быть выдана ему лично, выписка из ЕГРП или сообщение об отказе должны быть подготовлены и подписаны регистратором прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение пяти дней с момента поступления запроса. При этом один из названных документов выдается этому лицу в день явки в учреждение юстиции по регистрации прав. Если указанное лицо явилось в учреждение юстиции по регистрации прав по истечении предусмотренного пунктом 2 статьи 7 Закона срока, то, соответственно, дата фактического получения выписки из ЕГРП или сообщения об отказе не будет совпадать с датой окончания срока рассмотрения запроса. В указанном случае факт получения выписки из ЕГРП или сообщения об отказе в выдаче информации отражается в графе "Фамилия и подпись получившего" книги учета выданной информации о зарегистрированных правах. Если же в запросе лица, обратившегося за предоставлением информации, указано, что она должна быть направлена ему почтовым отправлением, то выписка из ЕГРП или сообщение об отказе должны быть подготовлены, подписаны и направлены этому лицу в течение пяти дней с момента поступления запроса. (В данном случае также не исключается тот факт, что лицо, запросившее информацию (его представитель), может явиться за выпиской из ЕГРП или сообщением об отказе в выдаче информации лично, что также должно быть отражено в графе "Фамилия и подпись получившего" книги учета выданной информации о зарегистрированных правах.)

**Список литературы**

1. Экономика и управление недвижимостью (изд. 2005-2006г.).

2. Система электронной информации правового регулирования «Гарант».

3. Законодательство РФ:

а) Гражданский кодекс РФ

б) Земельный кодекс РФ

в) Жилищный кодекс РФ