**Вопросы**

1. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной или городской собственности (Вопрос № 9).
2. Приостановление и прекращение государственной регистрации (Вопрос № 19).
3. Учет выданной информации о зарегистрированных правах (Вопрос № 29).

**Содержание**

1. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной или городской собственности

1.1 Совершенствование механизмов природопользования

1.2 Реформа бюджетного сектора

1.3 Статья 28. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

1.4 Статья 264.1 Расходы на приобретение права на земельные участки

1.5 Федеральный закон N 212-ФЗ "О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности"

1.6 Законодательство Башкирии. Статья 9. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан или муниципальной собственности

2. Приостановление и прекращение государственной регистрации

(Вопрос № 19)

2.1 Статья 20. Основания для отказа в государственной регистрации прав. Прекращение государственной регистрации прав

2.2 Инструкция о порядке проведения и приостановления государственной регистрации

3. Учет выданной информации о зарегистрированных правах

(Вопрос № 29)

3.1 Инструкция по учету и выдачи информации о зарегистрированных правах

3.2 Инструкция по проверке соблюдения порядка выдачи информации..

Список литературы

**1. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в муниципальной или городской собственности (Вопрос № 9).**

**1.1 Совершенствование механизмов природопользования**

Природные ресурсы представляют собой не только основу для развития экономики и социальной сферы, но и гарантию нормальной жизнедеятельности будущих поколений.

На сегодняшний день природные ресурсы используются государством недостаточно эффективно. Отсутствуют четкие, прозрачные условия доступа природопользователей к ресурсам. Интересы государства как собственника зачастую не защищены в полной мере, а у пользователей природных ресурсов, в свою очередь, отсутствуют стимулы к эффективному их использованию. При этом структура исчерпаемых природных ресурсов имеет устойчивую тенденцию к ухудшению.

Для решения указанных проблем необходимо:

а) в сфере природопользования:

- закрепить в федеральной собственности основные виды природных ресурсов, четко разграничить полномочия федерального центра и регионов по вопросам распоряжения ресурсами;

- внедрить гражданско-правовые начала в отношения между государством и пользователями природных ресурсов, что позволит обеспечить стабильность режима пользования и прозрачность имущественных отношений;

- законодательно закрепить взимание платы за предоставление права пользования природными ресурсами природопользователю;

- разработать технические регламенты в природопользовании;

- разработать новую систему классификации и государственного учета природных ресурсов, гармонизированную с международными правилами;

- усилить роль государства в регулировании рационального пользования и устойчивого воспроизводства природных ресурсов, в том числе создать эффективную систему контроля;

б) в сфере недропользования:

- осуществлять безусловное применение состязательной процедуры предоставления прав пользования недрами на основе аукционов (за исключением закрытого перечня оснований для принятия индивидуальных решений по вопросам, связанным с интересами национальной безопасности, выполнением обязательств по международным договорам), усилив контроль при проведении аукционов;

- совершенствовать систему учета качества и количества добываемых природных ресурсов;

- дифференцировать платежи за пользование природными ресурсами с учетом сложности разработки месторождений;

в) в области лесопользования и водных отношений:

- повысить роль и ответственность пользователей леса за улучшение состояния, воспроизводство, охрану и защиту лесов и выполнение лесохозяйственных работ на участках лесного фонда;

- выполнить мероприятия по приведению в безопасное состояние гидротехнических сооружений.

Угроза ухудшения экологической ситуации в стране и истощения ее природных ресурсов находится в зависимости от состояния экономики и готовности общества осознать глобальность и важность этих проблем. Вместе с тем экологические факторы оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие страны, во многом определяя направления модернизации экономики. Надлежащее качество окружающей среды является одним из необходимых элементов социальных стандартов.

Эффективность функционирования системы природоохранного регулирования оценивается как недостаточная.

Законодательно установленная система природоохранного регулирования не отвечает требованиям, предъявляемым к таким системам в странах с высоким уровнем социально-экономического развития и сформировавшейся системой гражданских институтов, существенно проигрывает им по факторам прозрачности и эффективности и в нынешнем виде не имеет внутренних ресурсов для развития.

Целями государственной экологической политики в долгосрочной перспективе являются:

- обеспечение стабильности и поддержание устойчивого равновесного состояния экологических систем;

- формирование экологически ориентированной экономики, характеризующейся минимальным негативным воздействием на окружающую среду, малой ресурсоемкостью и высокой энергоэффективностью;

- создание благоприятной экологической обстановки как фактора улучшения среды обитания человека.

Достижение этих целей должно обеспечиваться через формирование системы природоохранного регулирования, основанной на:

1) законодательном закреплении режимов экологической защиты территорий с установлением дифференцированных требований к природопользованию и экономической деятельности, ориентированных на поддержание комфортной среды проживания населения, сохранение и воспроизводство животного и растительного мира и их генетического фонда;

2) нормировании воздействия на окружающую среду, основанном на технологических требованиях к производству продукции и услуг в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, и установлении современных экологических требований к технологиям, включая поэтапное введение норм экологической безопасности для мобильных источников Евро-3 и Евро-4;

3) переходе от практики установления индивидуальных разрешений к декларированию соблюдения природоохранных требований и внедрению механизма экологической оценки последствий хозяйственной деятельности;

4) создании эффективной системы экономических санкций за несоблюдение установленных требований;

5) оказании государственной поддержки проектам, направленным на оздоровление окружающей среды;

6) совершенствовании механизмов, стимулирующих снижение ресурсоемкости и повышение энергоэффективности хозяйственной деятельности, использование возобновляемых и вторичных ресурсов;

7) создании условий для сохранения природных территорий через оптимизацию размещения новых производств в регионах интенсивного развития.

Важнейшими задачами государственной экологической политики являются:

- эффективное противодействие угрозам ухудшения экологической ситуации, связанным с ростом отходов производства;

- реализация мер, направленных на реабилитацию территорий, находящихся в кризисном экологическом состоянии, включая оказание государственной поддержки проведению работ по сокращению накопленного экологического ущерба;

- создание экономических инструментов и механизмов устранения причиненного окружающей среде вреда и компенсации ущерба.

Реализация мер государственного регулирования будет осуществляться с участием бизнеса в рамках реализации экологических программ и проведения сертификации по экологическим требованиям, экологического аудита, экологических рейтингов. Внедрение механизмов подтверждения соответствия будет способствовать замещению для некоторых типов предприятий государственного экологического надзора экологическим аудитом и позволит существенно повысить эффективность государственного экологического надзора.

Ужесточение экологических требований и усиление ответственности за нарушение природоохранного законодательства Российской Федерации в среднесрочной перспективе приведет к росту экологических издержек в реальном секторе экономики, что будет компенсировано ускорением технической модернизации производств, стимулированием инноваций, повышением конкурентоспособности бизнеса и российской экономики в целом.

Поэтапное ужесточение экологических нормативов в совокупности с предоставлением однократных отсрочек для модернизации производств, разрешением на переуступку прав на достигнутые сокращения негативного воздействия между экономическими агентами (торговля квотами на допустимое воздействие) создаст экономические условия реализации новой экологической политики.

Модернизация системы природоохранного регулирования будет способствовать реализации конкурентных преимуществ Российской Федерации как одного из ведущих поставщиков глобальных экологических услуг и создаст необходимые предпосылки для получения дополнительных преимуществ при исполнении международных конвенций и соглашений, направленных на достижение глобального экологического эффекта.

Для этого потребуется внесение изменений в законодательство Российской Федерации об охране окружающей среды, а также оптимизация системы государственного управления в природоохранной сфере.

**1.2 Реформа бюджетного сектора**

Существующая организация сети бюджетных учреждений не обеспечивает в должной мере выполнение функций по оказанию населению социальных и иных государственных и муниципальных услуг, не соответствует современным демографическим и экономическим тенденциям и не позволяет в полном объеме реализовывать один из принципов бюджетной системы Российской Федерации - эффективность использования бюджетных средств.

Основными причинами этого являются:

- отсутствие четкой структуры бюджетной сети на каждом уровне государственной и муниципальной власти, что ведет к дублированию функций учреждениями различных форм подчиненности либо, в обратном случае, к недостаточности оказываемых в определенной сфере услуг;

- особенности гражданско-правового статуса бюджетных учреждений, предусматривающие различный правовой режим бюджетных и внебюджетных доходов учреждений (в отношении бюджетных средств правоспособность жестко ограничена, в отношении внебюджетных средств учреждения фактически самостоятельны), вследствие чего учреждения не заинтересованы в повышении эффективности основной деятельности, и при этом создаются условия для возникновения субсидиарной ответственности государства по обязательствам учреждений, возникшим вследствие их предпринимательской деятельности;

- низкая эффективность механизма сметного финансирования бюджетных учреждений, снижающая результативность расходования бюджетных средств и не обеспечивающая необходимых условий для повышения качества предоставляемых услуг и создания конкурентной среды в этой сфере.

В этой связи требуется реализация комплекса мер, направленных на изменение принципов функционирования сети бюджетных учреждений и механизмов их финансирования, а также на обеспечение контроля за качеством и объемом предоставляемых ими услуг.

Основными целями реформирования сети бюджетных учреждений являются:

1) совершенствование системы управления сетью получателей бюджетных средств;

2) внедрение новых механизмов бюджетного финансирования с учетом специфики конкретных видов общественных услуг;

3) расширение возможностей привлечения организаций различных организационно-правовых форм к предоставлению государственных услуг за счет бюджетного финансирования;

4) формирование условий для преобразования организаций бюджетного сектора в иные организационно-правовые формы, предполагающие предоставление большей экономической самостоятельности;

5) изменение порядка распоряжения бюджетными учреждениями внебюджетными средствами, полученными от деятельности, приносящей доход.

Для достижения указанных целей необходимо:

- произвести переподчинение ряда бюджетных учреждений в соответствии с отраслевой направленностью основного вида деятельности;

- ликвидировать или объединить бюджетные учреждения, деятельность которых дублируется;

- передать часть бюджетных учреждений, находящихся в федеральной собственности, на уровень субъектов Российской Федерации и муниципальный уровень в соответствии с разграничением полномочий между уровнями власти;

- сократить количество уровней подчинения в сети бюджетных учреждений;

- ликвидировать практику выполнения функций главного распорядителя бюджетных средств организациями, не являющимися органами государственной власти или органами местного самоуправления;

- внедрить принцип нормативно-подушевого финансирования организаций, предусматривающего увязку сумм выделяемых бюджетных средств с объемами и качеством предоставляемых населению услуг;

- создать механизм, позволяющий на конкурсной основе распределять бюджетные средства между организациями различных организационно-правовых форм в целях оказания ими определенных услуг;

- смягчить законодательные ограничения на приватизацию государственных учреждений;

- обеспечить формирование правовых основ преобразования государственных и муниципальных бюджетных учреждений в иные организационно-правовые формы, осуществить реализацию программ переподготовки кадров преобразуемых учреждений.

**1.3 Статья 28. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности**

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также предоставляются юридическим лицам в постоянное (бессрочное) пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 Кодекса, и гражданам и юридическим лицам в безвозмездное срочное пользование в случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 Кодекса.

2. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

3. Утратил силу с 1 сентября 2006 г.

Федеральным законом от 10 мая 2007 г. N 69-ФЗ в пункт 4 статьи 28 Кодекса внесены изменения

4. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;

- установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;

- резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

5. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Кодексом.

**1.4 Статья 264.1 Расходы на приобретение права на земельные участки**

Положения пункта 1 статьи 264.1 настоящего Кодекса распространяются на налогоплательщиков, которые заключили договоры на приобретение земельных участков, указанных в настоящем пункте, в период с 1 января 2007 г. по 31 декабря 2011 г.

1. В целях настоящей главы расходами на приобретение права на земельные участки признаются расходы на приобретение земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых находятся здания, строения, сооружения или которые приобретаются для целей капитального строительства объектов основных средств на этих участках.

2. Расходами на приобретение права на земельные участки также признаются расходы на приобретение права на заключение договора аренды земельных участков при условии заключения указанного договора аренды.

3. Расходы на приобретение права на земельные участки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, включаются в состав прочих расходов, связанных с производством и (или) реализацией, в следующем порядке:

1) по выбору налогоплательщика сумма расходов на приобретение права на земельные участки признается расходами отчетного (налогового) периода равномерно в течение срока, который определяется налогоплательщиком самостоятельно и не должен быть менее пяти лет, либо признается расходами отчетного (налогового) периода в размере, не превышающем 30 процентов исчисленной в соответствии со статьей 274 Кодекса налоговой базы предыдущего налогового периода, до полного признания всей суммы указанных расходов, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

Порядок признания расходов на приобретение права на земельные участки применяется в соответствии с принятой организацией учетной политикой для целей налогообложения.

Для расчета предельных размеров расходов, исчисляемых в соответствии с настоящей статьей, налоговая база предыдущего налогового периода определяется без учета суммы расходов указанного налогового периода на приобретение права на земельные участки.

Если земельные участки приобретаются на условиях рассрочки, срок которой превышает указанный в абзаце первом настоящего подпункта срок, то такие расходы признаются расходами отчетного (налогового) периода равномерно в течение срока, установленного договором;

2) сумма расходов на приобретение права на земельные участки подлежит включению в состав прочих расходов с момента документально подтвержденного факта подачи документов на государственную регистрацию указанного права.

В целях настоящей статьи под документальным подтверждением факта подачи документов на государственную регистрацию прав понимается расписка в получении органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документов на государственную регистрацию указанных прав.

4. Правила, установленные пунктом 3 настоящей статьи, применяются также в отношении порядка признания расходов, указанных в пункте 2 настоящей статьи, если иное не предусмотрено настоящим пунктом.

Если договор аренды земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации не подлежит государственной регистрации, то расходы на приобретение права на заключение такого договора аренды признаются расходами равномерно в течение срока действия этого договора аренды.

**1.5 Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 212-ФЗ
"О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности"**

Принят Государственной Думой 4 июля 2007 года

Одобрен Советом Федерации 11 июля 2007 года

Статья 2

"Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений. Указанное право осуществляется гражданами и юридическими лицами в порядке и на условиях, которые установлены настоящим Кодексом, федеральными законами";

1.1 Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления. Порядок определения цены этих земельных участков, их оплаты устанавливается в отношении:

1) земельных участков, находящихся в федеральной собственности, - Правительством Российской Федерации;

2) земельных участков, которые находятся в собственности субъектов Российской Федерации или государственная собственность на которые не разграничена, - органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

3) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, - органами местного самоуправления.";

1.2. Цена земельных участков, указанных в пункте 1.1 настоящей статьи, не может превышать их кадастровую стоимость. До установления Правительством Российской Федерации, органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления порядка определения цены земельного участка эта цена устанавливается в размере его кадастровой стоимости.";

"Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию земельных отношений. Исполнительные органы государственной власти или органы местного самоуправления не вправе требовать от заявителя предоставление дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем";

Статья 3

1. До 1 января 2010 года в соответствии с настоящим пунктом осуществляется продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

- коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, в том числе возведенных на месте разрушенных или снесенных либо реконструированных зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности;

- гражданам и некоммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.

При приобретении указанными лицами таких земельных участков их цена устанавливается субъектами Российской Федерации в пределах:

- двадцати процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек;

- двух с половиной процентов кадастровой стоимости земельного участка, расположенного в иной местности.

До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется наибольшая для соответствующей местности цена земельного участка.

2. До 1 января 2010 года лица, не указанные в пункте 1 настоящей статьи и являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают такие земельные участки по цене, устанавливаемой субъектами Российской Федерации, в населенных пунктах с численностью населения:

- свыше 3 миллионов человек в размере от пяти- до тридцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;

- от 500 тысяч до 3 миллионов человек в размере от пяти- до семнадцатикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка;

- до 500 тысяч человек, а также за пределами границ населенных пунктов в размере от трех- до десятикратного размера ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

До установления субъектами Российской Федерации цены земельного участка применяется минимальный для соответствующей местности размер ставки земельного налога за единицу площади земельного участка.

3. В городах с численностью населения свыше 3 миллионов человек одновременно с приобретением указанными в пункте 1 настоящей статьи лицами в собственность земельных участков, находящихся в государственной собственности, органы государственной власти могут устанавливать запрет на строительство, реконструкцию зданий, строений, сооружений, расположенных на соответствующем земельном участке (далее - запрет на строительство, реконструкцию).

Запрет на строительство, реконструкцию не распространяется на реконструкцию объектов капитального строительства, использование которых предусмотрено частью 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации или реконструкция которых не приведет к изменению вида разрешенного использования земельного участка.

Запрет на строительство, реконструкцию подлежит снятию по заявлению собственника соответствующего земельного участка, которое подается в исполнительный орган государственной власти, в течение месяца после внесения этим собственником платы за снятие такого запрета. Размер платы за снятие такого запрета не может превышать восемьдесят процентов кадастровой стоимости земельного участка.

Установление и снятие запрета на строительство, реконструкцию осуществляются в порядке, предусмотренном законами субъектов Российской Федерации.";

4. Юридические лица, за исключением указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации юридических лиц, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного срочного пользования по своему желанию до 1 января 2010 года в соответствии с правилами статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации. Юридические лица могут переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, до 1 января 2013 года по ценам, предусмотренным соответственно пунктами 1 и 2 статьи 2 настоящего Федерального закона.

Арендная плата за использование указанных земельных участков определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации, а за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, - в соответствии с пунктом 10 настоящей статьи.

При этом размер арендной платы на год устанавливается в пределах:

- двух процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков;

- трех десятых процента кадастровой стоимости арендуемых земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения;

- полутора процентов кадастровой стоимости арендуемых земельных участков, изъятых из оборота или ограниченных в обороте.

Земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения и сооружения, находящиеся на день введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации в собственности общероссийских общественных организаций инвалидов и организаций, единственными учредителями которых являются общероссийские общественные организации инвалидов, предоставляются в собственность указанных организаций бесплатно.";

5. Собственники зданий, строений, сооружений вправе приобрести в собственность находящиеся у них на праве аренды земельные участки независимо от того, когда был заключен договор аренды этих земельных участков - до или после дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации";

Порядок определения размера арендной платы, а также порядок, условия и сроки внесения арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации".

Статья 4

3. Стоимость земельных участков принимается равной их кадастровой стоимости в случае создания открытого акционерного общества путем преобразования унитарного предприятия. В иных случаях стоимость земельных участков принимается равной рыночной стоимости земельных участков, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.";

7. Предоставление земельных участков собственникам расположенных на этих земельных участках зданий, строений, сооружений в аренду или в собственность осуществляется в порядке и на условиях, которые установлены земельным законодательством";

Статья 5

5. Государственное или муниципальное предприятие, являющееся арендатором земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не вправе:

1) сдавать такой земельный участок в субаренду;

2) передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем);

3) отдавать арендные права в залог;

4) вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.";

3. Казенное предприятие, являющееся арендатором земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не вправе:

1) сдавать такой земельный участок в субаренду;

2) передавать свои права и обязанности по договору аренды другим лицам (перенаем);

3) отдавать арендные права в залог;

4) вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или в качестве паевого взноса в производственный кооператив.".

Статья 6 настоящего Федерального закона вступает в силу с 1 января 2011 г.

Статья 6

Нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность

Нарушение установленных земельным законодательством сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность - влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей.

Примечание. За административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.";

|  |  |
| --- | --- |
| Президент Российской Федерации  |  В. В. Путин |

Москва, Кремль

24 июля 2007 года

N 212-ФЗ

**1.6 Законодательство Башкирии.**

**Статья 9. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной собственности Республики Башкортостан или муниципальной собственности**

1. Земельные участки из земель, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан или муниципальной собственности, предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду, а также в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации, юридическим лицам - в постоянное (бессрочное) пользование, гражданам и юридическим лицам - в безвозмездное срочное пользование.

2. Право на получение земельных участков из земель, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан или муниципальной собственности, реализуется гражданами при наличии свободных земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования.

3. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц осуществляется бесплатно в случаях, предусмотренных федеральными законами и настоящим Законом.

4. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки предоставляются в собственность только за плату.

5. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной собственности Республики Башкортостан или муниципальной собственности, для строительства, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;

- установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;

- резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

**2. Приостановление и прекращение государственной регистрации (Вопрос № 19).**

**2.1 Статья 20. Основания для отказа в государственной регистрации прав. Прекращение государственной регистрации прав**

Федеральным законом от 30 июня 2006 г. N 93-ФЗ в пункт 1 статьи 20 настоящего Федерального закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 сентября 2006 г.

1. В государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом;

- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

- не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав;

- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

- осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с пунктом 5 статьи 25.2 настоящего Федерального закона.

2. Наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в государственной регистрации прав на него.

3. При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю в письменной форме в срок не более пяти дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа и копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов.

Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

4. До внесения в Единый государственный реестр прав записи о сделке, о праве или об ограничении (обременении) права либо до принятия решения об отказе в государственной регистрации права рассмотрение заявления (заявлений) о государственной регистрации права и иных представленных на государственную регистрацию прав документов может быть прекращено на основании заявлений сторон договора. Государственный регистратор обязан в письменной форме уведомить заявителей о прекращении государственной регистрации права с указанием даты принятия решения о прекращении государственной регистрации права.

5. При отказе в государственной регистрации права уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права не возвращается. При прекращении государственной регистрации прав на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

**2.2 Инструкция о порядке проведения и приостановления государственной регистрации**

**II. Порядок заполнения и выдачи сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

13. В государственной регистрации права на недвижимое имущество или сделки с ним может быть отказано на основании и в порядке, определенными Законом.

14. В соответствии с пунктом 3 статьи 20 Закона при принятии решения об отказе в государственной регистрации права на недвижимое имущество или сделки с ним заявителю не позже пяти дней после окончания срока рассмотрения заявления направляется сообщение о причинах такого отказа (далее именуется - сообщение).

15. В сообщениях, направляемых заявителю, указываются:

- наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

- исходящий номер и дата направления сообщения;

- адрес, фамилия, имя, отчество (для физических лиц) или наименование (для юридических лиц) заявителя;

- слова "На основании абзаца.............. пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" Вам отказано в государственной регистрации права (или сделки, если отказывается в регистрации сделки) на/с (далее указывается объект недвижимости, в регистрации права на который или сделки с которым отказывается), документы на которую Вами были представлены (далее указывается дата и входящий номер представленных на государственную регистрацию права или сделки документов), по следующим причинам:";

- причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в государственной регистрации права на недвижимое имущество или сделки с ним;

- слова "Отказ в государственной регистрации права на недвижимое имущество или сделки с ним в соответствии со статьей 2 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" может быть обжалован в суд, арбитражный суд".

При описании причин, послуживших основанием для принятия решения об отказе в государственной регистрации, указываются нормы (пункты, статьи) правовых актов, несоблюдение которых привело к принятию такого решения, содержание данных норм, а также излагается, в чем именно выразилось несоблюдение требований указанных выше правовых актов.

Исходящий номер на сообщении состоит из номера книги учета входящих документов, в которой были зарегистрированы заявление и прилагаемые к нему документы, и порядкового номера, под которым данное заявление и прилагаемые к нему документы были зарегистрированы в названной книге. (Например: 03/001/2005-25, где 03/001/2005 - это номер книги учета входящих документов, а 25 - это порядковый номер, под которым заявление и прилагаемые к нему документы были зарегистрированы в этой книге.). При этом в соответствующей строке книги учета входящих документов в графе "Принятое решение" делаются отметки о принятом решении отказать в регистрации (с указанием даты принятия такого решения) и о дате направления соответствующего сообщения.

Если в процессе государственной регистрации по одному и тому же поводу заявителем (а равно иными лицами) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, неоднократно представлялись документы, необходимые для проведения государственной регистрации права или сделки, то в исходящем номере сообщения указывается номер, под которым были зарегистрированы заявление и прилагаемые к нему документы, впервые представленные в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

16. Сообщение подписывается государственным регистратором с указанием его фамилии и инициалов и скрепляется печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

17. Сообщение заполняется на официальном бланке органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

**IV. Порядок приостановления государственной регистрации**

46. При возникновении у государственного регистратора сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений государственный регистратор в соответствии с пунктом 1 статьи 19 Закона обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения. При этом рекомендуется принимать во внимание, что согласно пункту 1 статьи 19 Закона представление дополнительных доказательств наличия у заявителя (заявителей) оснований для государственной регистрации (в том числе недостающих документов), а также подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений является правом заявителя. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений (например, запросить указанные сведения, имеющиеся у уполномоченных органов (организаций), в порядке, предусмотренном пунктом 3 статьи 8 Закона) и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений.

По решению государственного регистратора государственная регистрация может быть приостановлена в соответствии с пунктом 1 статьи 19 Закона, в частности, в случае непредставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, какого-либо из документов, необходимых для проведения государственной регистрации в установленных законодательством Российской Федерации случаях (пункт 2 статьи 17 Закона).

Поскольку Законом не предусмотрено иное, представленные на государственную регистрацию документы, в отношении которых у государственного регистратора возникли сомнения в их подлинности или в достоверности содержащихся в них сведений, могут быть направлены на подтверждение их подлинности или достоверности содержащихся в них сведений (пункт 1 статьи 19 Закона) в издавший их орган государственной власти (орган местного самоуправления) или лицам, их подписавшим, удостоверившим. Например, если документ (договор, согласие второго супруга на отчуждение объекта недвижимого имущества (статья 35 Семейного кодекса) и др.) был нотариально удостоверен, он может быть направлен на подтверждение подлинности соответствующему нотариусу.

Основанием для отложения (приостановления) государственной регистрации ипотеки по решению регистратора также является несоответствие договора об ипотеке, закладной и приложенных к ним документов требованиям законодательства (статья 21 Закона об ипотеке).

47. В соответствии с пунктом 2 статьи 19 Закона государственная регистрация прав может быть приостановлена в указанных в пункте 1 статьи 19 Закона случаях по решению государственного регистратора не более чем на месяц (не считая срока, указанного в пункте 3 статьи 13 Закона).

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

48. В случае подачи правообладателем, стороной (сторонами) сделки или уполномоченным им (ими) на то лицом при наличии у него надлежаще оформленной доверенности письменного заявления о приостановлении государственная регистрация может быть приостановлена на срок, указанный в заявлении, но не более чем на три месяца (пункт 3 статьи 19 Закона). В заявлении согласно пункту 3 статьи 19 Закона также должны быть указаны причины приостановления, например, необходимость внесения изменений в представленные документы для устранения их несоответствия требованиям законодательства, необходимость получения дополнительных документов, служебная командировка, болезнь и иные уважительные для заявителя причины, наличие которых не позволяет ему, в частности, принять меры по представлению дополнительных документов, явиться в указанный при приеме документов срок за документами после проведения государственной регистрации и т.п.

Приостановление государственной регистрации на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) сделки или уполномоченного им (ими) на то лица в соответствии с пунктом 3 статьи 19 Закона прерывает течение месячного срока государственной регистрации. Течение срока приостановления начинается со дня подачи заявления о приостановлении. После окончания срока приостановления месячный срок государственной регистрации начинается заново. Срок, истекший до подачи указанного заявления, не засчитывается в новый срок, и после окончания срока приостановления государственной регистрации срок проведения государственной регистрации начинает течь заново.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена государственного регистратора на срок не более чем месяц на основании заявления в письменной форме одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с таким заявлением. Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов (пункт 3 статьи 19 Закона).

Государственный регистратор обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить стороны договора о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения (пункт 3 статьи 19 Закона).

49. Государственная регистрация может быть приостановлена на основании определения или решения суда о приостановлении регистрации (пункт 4 статьи 19 Закона). Поскольку иное не указано в пункте 4 статьи 19 Закона, в этом случае государственная регистрация приостанавливается до указанного в определении или решении суда срока (даты), наступления указанного в нем события, отмены судом своего решения (определения) о приостановлении.

Если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в Единый государственный реестр прав или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством (пункт 4 статьи 19 Закона).

Государственный регистратор обязан в срок не более чем пять рабочих дней со дня приостановления государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях приостановления государственной регистрации прав (пункт 4 статьи 19 Закона).

50. В соответствии с пунктом 4 статьи 19 Закона приостановление государственной регистрации на основании судебного решения (определения) сопровождается внесением соответствующей отметки в Единый государственный реестр прав.

Данную отметку, поскольку иное не установлено Законом, Правилами ведения ЕГРП, рекомендуется вносить в графу "Особые отметки регистратора" листа записи, на который внесена соответствующая запись о наличии правопритязания (пункт 30 настоящих Рекомендаций). При этом в указанных целях рекомендуется в графе "Особые отметки регистратора" делать следующую запись: слова "Государственная регистрация приостановлена (указывается дата принятия решения, определения) на основании (указываются наименование суда, реквизиты решения, определения суда) до (указывается срок приостановления: дата, если она указана в решении, определении суда, или событие, с которым суд связывает окончание срока приостановления (если оно указано в решении, определении суда)". Если из решения, определения суда нельзя определить окончание срока приостановления государственной регистрации, то в графе "Особые отметки регистратора" делать следующую запись: слова "Государственная регистрация приостановлена (указывается дата принятия решения, определения) на основании (указываются наименование суда, реквизиты решения, определения суда)".

51. В соответствии с пунктом 4 статьи 21 Закона об ипотеке основанием для приостановления (отложения) государственной регистрации ипотеки также являются:

- наличие судебного спора о правах на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки;

- наличие судебного спора по поводу обращения взыскания на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки.

В указанном случае государственная регистрация приостанавливается (откладывается) до разрешения судом спора по существу (пункт 4 статьи 21 Закона об ипотеке).

52. Если заявление о приостановлении государственной регистрации в соответствии с пунктом 3 статьи 19 Закона подавалось всеми сторонами договора, в том числе всеми лицами, действующими на обеих сторонах договора, уведомление о приостановлении государственной регистрации направляется всем указанным лицам. Если заявление о приостановлении государственной регистрации в соответствии с пунктом 3 статьи 19 Закона подавалось только одной стороной договора или отдельными лицами, действующими на одной или обеих сторонах договора, уведомление о приостановлении государственной регистрации рекомендуется направлять также всем лицам, участвующим в договоре.

В уведомлении о приостановлении рекомендуется указывать:

- наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

- исходящий номер (состоящий из номера книги учета входящих документов, в которой были зарегистрированы заявление и прилагаемые к нему документы, и порядкового номера записи в этой книге, под которой# заявление и иные документы, необходимые для государственной регистрации, были в ней зарегистрированы) и дату направления уведомления (день его подписания регистратором прав);

- адрес, фамилию, имя, отчество (для физических лиц) или наименование (для юридических лиц) лица, которому направляется уведомление;

- слова "В соответствии с пунктом ... статьи 19 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (или пунктом 4 статьи 21 Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)") государственная регистрация права (или сделки, ограничения (обременения) права) на/с (указывается объект недвижимости), документы на которую Вами (если уведомление направляется стороне сделки, которая в случаях, предусмотренных Законом, не представляла заявление о государственной регистрации, указывается фамилия, имя, отчество (для физического лица), наименование (для юридического лица) заявителя) были представлены (указывается дата и входящий номер представленных на государственную регистрацию документов), приостанавливается на основании (указывается причина, послужившая основанием для приостановления) на срок до (указывается дата окончания приостановления), начиная с (указывается начало течения срока приостановления)";

- фамилия, имя, отчество государственного регистратора, принявшего решение о приостановлении государственной регистрации, и его подпись.

Уведомление заполняется на официальном бланке органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Копия уведомления о приостановлении государственной регистрации помещается в дело правоустанавливающих документов.

53. В соответствии с пунктом 20 Правил ведения книг учета документов в графу "Примечание" книги учета входящих документов вносятся реквизиты уведомления о приостановлении государственной регистрации.

54. В качестве основания приостановления государственной регистрации в уведомлении рекомендуется указывать:

- причину, послужившую основанием для возникновения у государственного регистратора сомнений в возможности проведения государственной регистрации (например, отсутствие соответствующего документа, требование о представлении которого основано на конкретных (указываемых) нормах законодательства Российской Федерации, несоответствие конкретного документа требованиям, предъявляемым к документам статьей 18 Закона), если государственная регистрация приостановлена по решению регистратора в соответствии с пунктом 1 статьи 19 Закона;

- наименование, реквизиты документа, направленного на подтверждение его подлинности, а также наименование органа (организации) или фамилии, имени, отчества физического лица, которому документ направлен на подтверждение его подлинности, дата направления органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, документа на подтверждение его подлинности, если государственная регистрация приостановлена на основании пункта 1 статьи 19 Закона;

- заявление правообладателя, стороны (сторон) сделки или уполномоченного им (ими) на то лица о приостановлении государственной регистрации, заявление одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации, а также номер книги учета входящих документов, в которой было зарегистрировано заявление, номер записи в этой книге, под которой заявление было в ней зарегистрировано, если государственная регистрация приостановлена на основании пункта 3 статьи 19 Закона;

- наименование суда, реквизиты решения или определения суда о приостановлении государственной регистрации, наименование органа, реквизиты решения (определения, постановления) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества, если государственная регистрация приостановлена на основании пункта 4 статьи 19 Закона.

55. В случае если государственная регистрация была приостановлена на основании решения, определения суда в качестве срока, до которого она приостановлена, рекомендуется указывать либо конкретную дату (если она указана в решении, определении суда), либо событие, с которым суд связывает окончание срока приостановления (если оно указано в решении, определении суда), либо слова "до отмены судом своего решения (определения) о приостановлении" (если в решении или определении суда не указаны ни дата, ни событие, с которыми он связывает окончание срока приостановления).

В случае если государственная регистрация приостановлена на основании решения (определения, постановления) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества в уведомлении о приостановлении государственной регистрации рекомендуется указывать слова "до снятия ареста" или "до снятия запрета (указывается содержание запрета, например, по отчуждению объекта недвижимого имущества).

56. В случаях, когда государственная регистрация приостанавливается в соответствии с пунктом 1 статьи 19 Закона, в уведомлении о приостановлении государственной регистрации рекомендуется указывать дату окончания срока приостановления государственной регистрации (пункт 2 статьи 19 Закона) и сообщать, что если до этой даты государственный регистратор не получит в результате принятых им мер или заявитель не представит дополнительные доказательства (сведения, документы) наличия оснований для проведения государственной регистрации, не будет получено подтверждение подлинности документа или достоверности указанных в нем сведений, то орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, будет вынужден отказать в государственной регистрации по основанию, предусмотренному соответствующим абзацем пункта 1 статьи 20 Закона.

В указанных в настоящем пункте случаях в уведомлении о приостановлении регистрации также рекомендуется сообщать заявителю, что в соответствии с пунктом 3 статьи 19 Закона правообладатель, сторона (стороны) сделки или уполномоченное им (ими) на то лицо вправе подать заявление о приостановлении государственной регистрации на срок не более трех месяцев.

57. Исключен

58. До окончания срока приостановления государственная регистрация может возобновиться в случае прекращения обстоятельств (причин), послуживших основанием для ее приостановления, в частности:

- по получению дополнительных доказательств (сведений, документов), устраняющих сомнения государственного регистратора в наличии оснований для государственной регистрации (пункт 1 статьи 19 Закона);

- по получению сведений, подтверждающих подлинность документов или достоверность указанных в них сведений (пункт 1 статьи 19 Закона);

- по представлению правообладателем, стороной (сторонами) или уполномоченным им (ими) на то лицом заявления с просьбой возобновить государственную регистрацию, ранее приостановленную на основании его заявления (пункт 3 статьи 19 Закона).

59. Все документы, поступающие в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в ходе приостановления государственной регистрации, регистрируются в книге учета входящих документов в порядке, установленном Правилами ведения книг учета документов.

**V. Порядок отказа в государственной регистрации и прекращения государственной регистрации**

60. В государственной регистрации может быть отказано по основаниям, установленным пунктом 1 статьи 20 Закона. Основания и порядок отказа в государственной регистрации ипотеки установлены также статьей 21 Закона об ипотеке.

Государственный регистратор не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда (пункт 1 статьи 28 Закона).

61. Решение об отказе в государственной регистрации должно быть принято в течение срока государственной регистрации (пункт 1 статьи 13, пункт 3 статьи 20 Закона). В случае принятия решения об отказе в государственной регистрации заявителю в срок не позднее пяти дней после истечения срока государственной регистрации должно быть направлено письменное сообщение о причинах отказа (пункт 3 статьи 20 Закона).

Порядок заполнения и выдачи сообщений об отказах устанавливается разделом II Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств, сообщений об отказах и информации о зарегистрированных правах.

62. Учитывая, что в соответствии с абзацем седьмым пункта 6 статьи 12 Закона запись о заявлении, указывающая на существование правопритязания в отношении объекта недвижимого имущества, должна быть внесена в Единый государственный реестр прав (абзац второй пункта 30 настоящих Рекомендаций), при принятии решения об отказе в государственной регистрации рекомендуется вносить в графу "Особые отметки регистратора" листа записи, на который внесена соответствующая запись о наличии правопритязания, следующую запись: "В государственной регистрации отказано ..." (указывается дата принятия решения об отказе).

63. Сведения об отказе в государственной регистрации вносятся в книгу учета входящих документов в соответствии с Правилами ведения книг учета документов.

63.1. До внесения в Единый государственный реестр прав записи о сделке, о праве или об ограничении (обременении) права либо до принятия решения об отказе в государственной регистрации права рассмотрение заявления (заявлений) о государственной регистрации права и иных представленных на государственную регистрацию прав документов может быть прекращено на основании заявлений сторон договора. Государственный регистратор обязан в письменной форме уведомить заявителей о прекращении государственной регистрации права с указанием даты принятия решения о прекращении государственной регистрации права (пункт 4 статьи 20 Закона).

63.2. Сведения о прекращении государственной регистрации вносятся в книгу учета входящих документов. При этом в графе "Принятое решение" соответствующей записи в книге учета входящих документов указываются: слова "регистрация прекращена", реквизиты (дата, номер) направленного заявителям уведомления о прекращении государственной регистрации. В графе "Примечание" данной записи в книге учета входящих документов указываются: слова "заявления о прекращении регистрации", номер книги учета входящих документов и порядковый номер записи в этой книге о представленных заявлениях о прекращении государственной регистрации.

**VI. Внесение записей в Единый государственный реестр прав, удостоверение проведенной государственной регистрации, выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию**

64. При отсутствии оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации, а также для прекращения государственной регистрации прав в Единый государственный реестр прав в установленном Законом и Правилами ведения ЕГРП порядке вносятся записи о праве, ограничении (обременении) права или сделке (пункт 1 статьи 13, статьи 19, 20 Закона).

Сведения о проведенной государственной регистрации вносятся в книгу учета входящих документов в соответствии с Правилами ведения книг учета документов.

65. В соответствии со статьей 14 Закона проведенная государственная регистрация возникновения и перехода права на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права, а проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок - специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки.

Порядок заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав определяется разделом VIII Правил ведения ЕГРП и разделом I Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств, сообщений об отказах и информации о зарегистрированных правах.

Порядок заполнения штампа регистрационной надписи на документах, выражающих содержание сделок, определяется разделом VIII Правил ведения ЕГРП

66. Выдача заявителю свидетельства о государственной регистрации права сопровождается внесением записей в книгу учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав в порядке, установленном Правилами ведения книг учета документов.

67. Согласно пункту 50 Правил ведения книг учета документов на копии расписки в получении документов на государственную регистрацию, помещенной в дело правоустанавливающих документов, делается отметка о возврате заявителю после завершения государственной регистрации прав подлинников документов с указанием даты выдачи, фамилии и инициалов работника органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, выдавшего документы, и лица, получившего документы. Запись о выдаче документов скрепляется подписями работника органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, и получателя документов.

**VII. Уведомление о проведенной государственной регистрации**

68. Если ограничение (обременение) права в соответствии с пунктом 2 статьи 13, пунктом 3 статьи 28 Закона регистрируется не по заявлению правообладателя, то в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в письменной форме уведомляет правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости о проведенной государственной регистрации.

В уведомлении о проведенной регистрации ограничения (обременения) права рекомендуется указывать:

- наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

- исходящий номер, состоящий из номера книги учета входящих документов, в которой были зарегистрированы заявление и прилагаемые к нему документы, и порядкового номера записи в этой книге, под которой заявление и иные документы, необходимые для государственной регистрации ограничения (обременения) права, были в ней зарегистрированы, и дату направления уведомления (день его подписания государственным регистратором);

- адрес, фамилию, имя отчество физического лица или наименование юридического лица, ограничение (обременение) чьих прав зарегистрировано (то есть правообладателя);

- слова "В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" по заявлению (указывается фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица, органа государственной власти или местного самоуправления) на основании (указывается документ, которым установлены ограничения (обременения) права) ... (указывается дата государственной регистрации) проведена государственная регистрация (указывается вид ограничения (обременения) права) на (указывается объект недвижимости)".

Если государственная регистрация ограничения (обременения) права проводилась без заявления правообладателя на основании поступившей в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копии решения (определения, постановления) о наложении ареста на недвижимое имущество, в уведомлении о проведенной государственной регистрации ограничения (обременения) права вместо слов, указанных в абзаце шестом настоящего пункта указываются слова "В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" на основании (указываются реквизиты решения (определения, постановления) о наложении ареста, наименование органа, наложившего арест) ... (указывается дата государственной регистрации) проведена государственная регистрация ареста, наложенного на (указывается объект недвижимого имущества).

Уведомление составляется на официальном бланке органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, и подписывается государственным регистратором.

**VIII. Исправление технических ошибок, допущенных при государственной регистрации**

69. Согласно пункту 1 статьи 21 Закона технические ошибки в записях, допущенные при государственной регистрации прав, исправляются в трехдневный срок по решению государственного регистратора после обнаружения ошибки или получения от любого заинтересованного лица в письменной форме заявления об ошибке в записях. Исправление технической ошибки, допущенной при государственной регистрации прав, осуществляется в случае, если нет оснований полагать, что такое исправление может причинить ущерб или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи.

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи, такое исправление производится по решению суда, арбитражного суда (пункт 2 статьи 21 Закона).

70. Технические ошибки, подлежащие исправлению на основании статьи 21 Закона, могут быть допущены в записях Единого государственного реестра прав и, соответственно, в свидетельствах о государственной регистрации прав и в штампах регистрационной надписи на документах, выражающих содержание сделок.

Рекомендуется принимать во внимание, что характер технических ошибок может быть различен. Например, технические ошибки могут быть связаны с тем, что:

- в Едином государственном реестре прав, в свидетельстве о государственной регистрации права, в штампе регистрационной надписи на документе неверно указан номер государственной регистрации права, сделки;

- в штампе регистрационной надписи на документе неверно указаны реквизиты свидетельства о государственной регистрации права, дата и номер государственной регистрации сделки;

- сведения, внесенные в Единый государственный реестр прав и, соответственно, в свидетельство о государственной регистрации права, не соответствуют аналогичным сведениям в правоустанавливающем документе, который имеет приоритет перед записями Единого государственного реестра прав (абзац третий пункта 8 статьи 12 Закона), например, допущена описка в написании фамилии, имени, отчества правообладателя, в указании реквизитов правоустанавливающего документа;

- сведения об объекте недвижимого имущества (например, общей площади), внесенные в подраздел I Единого государственного реестра прав на основании документов, удостоверенных организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества (пункт 23 Правил ведения ЕГРП), и в свидетельство о государственной регистрации права, не соответствуют аналогичным сведениям, содержащимся в правоустанавливающем документе.

В последнем из указанных случаев у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, может возникнуть необходимость запросить соответствующие сведения у организации (органа) по учету объектов недвижимого имущества, удостоверившей документ об описании объекта недвижимого имущества.

71. Рекомендуется принимать во внимание, что в соответствии с пунктом 1 статьи 21 Закона технические ошибки исправляются по решению государственного регистратора. Указанное решение государственным регистратором может быть принято в случае обнаружения им технической ошибки (без заявления заинтересованного лица) либо на основании заявления заинтересованного лица (пункт 1 статьи 21 Закона).

Если решение об исправлении технической ошибки принято судом, арбитражным судом, то согласно пункту 2 статьи 21 Закона основанием для исправления технической ошибки является решение суда, арбитражного суда.

Исправление технических ошибок в Едином государственном реестре прав рекомендуется осуществлять в порядке, установленном разделом VII Правил ведения ЕГРП.

72. Согласно пункту 1 статьи 21 Закона участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, в трехдневный срок после обнаружения ошибки или получения от любого заинтересованного лица в письменной форме заявления об ошибке в записях следует в письменной форме проинформировать об исправлении технической ошибки.

Данного правила рекомендуется придерживаться и в случае исправления технической ошибки в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 21 Закона.

Рекомендуется также учитывать, что в случаях, когда техническая ошибка допущена не только в Едином государственном реестре прав, но и в свидетельстве о государственной регистрации права, лицо, которому ранее было выдано свидетельство о государственной регистрации права, содержащее эту ошибку, может ходатайствовать о выдаче ему нового свидетельства о государственной регистрации права, поскольку пунктом 76 Правил ведения ЕГРП в свидетельствах о государственной регистрации прав не допускаются исправления, подчистки и приписки.

В случаях, когда техническая ошибка допущена в штампе регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, учитывая, что раздел VIII Правил ведения ЕГРП не содержит запрета на внесение исправлений в указанный штамп, соответствующие исправления могут быть внесены в штамп регистрационной надписи. Данные исправления рекомендуется оговорить словами "исправленному верить".

73. Заявление заинтересованного лица об исправлении технической ошибки в записях регистрируется в книге учета входящих документов в порядке, установленном Правилами ведения книг учета документов.

74. Все документы, касающиеся исправления технической ошибки (в том числе заявление заинтересованного лица, копия уведомления (уведомлений), направленного участникам отношений, возникающих при государственной регистрации прав, об исправлении ошибки), помещаются в дело правоустанавливающих документов (пункт 46 Правил ведения книг учета документов).

**3. Учет выданной информации о зарегистрированных правах (Вопрос № 29).**

**3.1 Инструкция по учету и выдачи информации о зарегистрированных правах**

**V. Ведение книги учета выданной информации о зарегистрированных правах**

28. Книга учета выданной информации о зарегистрированных правах (приложение N 4) предназначена для учета запросов и заявлений о выдаче информации и фактов выдачи информации органами, осуществляющими государственную регистрацию прав (обособленными подразделениями территориальных органов Службы), в соответствии со статьями 7 и 8 Закона.

В книге учета выданной информации о зарегистрированных правах также учитываются заявления о выдаче копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме (пункт 3 статьи 9 Закона).

29. В графе "N п/п" указывается порядковый номер поступившего запроса (заявления).

30. В графе "Дата поступления" указывается дата фактического поступления запроса (заявления).

31. В графе "Поступившие документы" указываются наименование документа (запроса, заявления) и его реквизиты (дата, номер). В этой же графе делается отметка о представлении документа, подтверждающего внесение платы за предоставление информации, за выдачу копии договора, иного документа, выражающего содержание односторонней сделки, совершенного в простой письменной форме. Если информация в соответствии с Законом должна быть предоставлена бесплатно, делается отметка "бесплатно".

32. В графе "Заявитель" указываются: для физического лица - фамилия, имя, отчество, удостоверяющий личность документ и его реквизиты; для юридического лица - его полное наименование и реквизиты документов, подтверждающих регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя; для органа государственной власти и органа местного самоуправления - его полное наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия его представителя.

В эту же графу вносится адрес лица, обратившегося с запросом (заявлением), указанный в документе (запросе, заявлении) или названный заявителем лично.

33. В графе "Цель запроса" указываются сведения, за которыми на основании Закона обратился заявитель, например, за предоставлением:

- выписки о правах на ... (далее наименование и адрес объекта недвижимости);

- выписки о переходе прав на ... (далее наименование и адрес объекта недвижимого имущества);

- выписки о правах ... (далее фамилия и инициалы, наименование правообладателя) на объекты недвижимого имущества;

- справки о содержании ... (далее наименование и реквизиты правоустанавливающего документа);

- справки о лицах, получивших сведения о принадлежащем ... (далее фамилия и инициалы, наименование заявителя) объекте недвижимого имущества ... (далее наименование и адрес объекта недвижимого имущества);

- копии ... (далее наименование и реквизиты договора, иного документа, выражающего содержание односторонней сделки, совершенной в простой письменной форме).

34. В графу "Принял документы" вносятся фамилия и инициалы должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав (обособленно# подразделения территориального органа Службы), фактически принявшего заявление (запрос).

35. В графе "Результат рассмотрения" указываются наименование и реквизиты выданного органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, документа, содержащего запрошенные сведения или отказ в выдаче таковых.

При выдаче копии договора, иного документа, выражающего содержание односторонней сделки, совершенного в простой письменной форме, в данной графе указываются слова "копия выдана".

36. В графе "Фамилия и подпись получившего" указываются фамилия, инициалы и подпись лица, непосредственно получившего выданный документ.

При ведении книг учета выданной информации о зарегистрированных правах с использованием компьютерной техники допускается указание в данной графе только фамилии и инициалов лица, непосредственно получившего документ, при условии, что на заявлении (запросе), хранящемся в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, данное лицо засвидетельствовало получение документа с указанием фамилии, инициалов и подписи.

В случае если указанное лицо явилось в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, по истечении предусмотренных статьей 7 Закона сроков, в данной графе также указывается дата фактического получения этим лицом документа, содержащего запрошенные сведения или отказ в выдаче таковых.

В иных случаях в названной графе указываются адрес лица, которому данный документ направлен по почте, а также его фамилия и инициалы (для физического лица) или наименование (для юридического лица).

**VI. Ведение книги учета арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества**

37. Книга учета арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества (приложение N 5) предназначена для внесения записей о поступивших в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав (или обособленное подразделение территориального органа Службы), копиях решений (постановлений, определений) о наложении арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества, по которым отсутствуют разделы Единого государственного реестра прав, в связи с чем арест (запрещение) не может быть зарегистрирован в Едином государственном реестре прав в порядке, установленном Законом.

38. В графе "N п/п" указывается порядковый номер записи в книге.

39. В графе "Входящий номер и дата поступления" проставляются входящий номер, под которым запись о копии решения (постановления, определения) о наложении ареста, запрещении совершения сделок с объектом недвижимого имущества была внесена в книгу учета входящих документов, а также дата ее поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

40. В графе "Наименование и реквизиты документа" указывается наименование и реквизиты решения о наложении ареста, запрещении совершения сделок с объектом недвижимого имущества.

41. В графе "Наименование органа, наложившего арест" указывается полное наименование органа, принявшего решение (постановление, определение) о наложении ареста, запрещении совершения сделок с объектом недвижимого имущества.

42. В графе "Объект прав" указываются адрес (местоположение) объекта недвижимости, его назначение и/или наименование.

43. В графе "Содержание запрета" указывается содержание ареста, запрещения совершения сделок с объектом недвижимого имущества (пункт 57 Правил ведения Единого государственного реестра прав).

44. В графу "Лицо, права которого ограничиваются" вносятся сведения о правообладателе, указанные в решении о наложении ареста, запрещении совершения сделок с объектом недвижимого имущества.

45. В графу "Примечания" может вноситься дополнительная информация, касающаяся арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества.

При поступлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, решения органа о снятии ранее наложенного им ареста, запрещения совершения сделок с объектами недвижимого имущества в случае, если арест не был зарегистрирован в Едином государственном реестре прав в установленном Законом порядке, в графе "Примечание" указываются слова "арест (запрещение) снят", проставляется входящий номер, под которым запись о данном решении была внесена в книгу учета входящих документов, а также дата его поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

После проведения государственной регистрации ареста, запрещения совершения сделок с объектом недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав в порядке, установленном Законом, в данной графе указываются слова "зарегистрирован", а также дата и номер государственной регистрации ареста (запрещения).

**Выдача информации о зарегистрированных правах, копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме**

140. Основанием для начала процедуры выдачи информации или копии договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме (далее - копии правоустанавливающих документов), является обращение заявителя с документом, удостоверяющим личность, документом об оплате и заполненным заявлением о выдаче информации или изготовлении копии правоустанавливающего документа (приложение 2 к Административному регламенту) или поступление официального запроса от органа государственной власти или органа местного самоуправления.

141. Специалист, ответственный за выдачу информации, проверяет личность заявителя, правомочность предоставления ему информации из ЕГРП или копий правоустанавливающих документов или проверяет правильность оформления запроса, поступившего из органа государственной власти (органа местного самоуправления), регистрирует поступивший запрос или заявление в книге учета выданной информации о зарегистрированных правах.

Максимальный срок выполнения действия составляет 4 минуты.

142. Специалист, ответственный за выдачу информации, осуществляет поиск требуемой информации в ЕГРП.

Максимальный срок выполнения действия по поиску информации о зарегистрированных правах на объект недвижимого имущества составляет 2 минуты при использовании системы ведения ЕГРП в электронном виде и 20 минут при ведении ЕГРП на бумажных носителях для каждого запроса по 1 объекту недвижимого имущества, поступившего от 1 заявителя.

143. Специалист, ответственный за выдачу информации, формирует выписку (справку) из ЕГРП (далее - выписка из ЕГРП) или сообщение об отказе в предоставлении информации по форме и в соответствии с требованиями, установленными Инструкцией о порядке заполнения свидетельств.

Максимальный срок выполнения действия составляет 5 минут. При формировании выписки о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества срок увеличивается на 1 минуту для каждого объекта.

144. При ответе на запрос о выдаче копий правоустанавливающих документов, справок о содержании правоустанавливающих документов специалист получает из архива дело правоустанавливающих документов и изготавливает справки о содержании документов или копии правоустанавливающих документов, выполняет на них надписи в соответствии с Инструкцией о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 25 мая 2004 г. N 107 "Об утверждении Инструкции о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме".

В установленных законодательством случаях специалист готовит сообщение об отказе в предоставлении информации, выдаче копий правоустанавливающих документов.

Максимальный срок выполнения действия составляет 10 минут для 1 справки о содержании правоустанавливающих документов или копии 1 правоустанавливающего документа, состоящего из 6 листов. При большем количестве справок и копий документов (листов в правоустанавливающем документе) максимальный срок увеличивается на 3 минуты для каждого документа.

145. Специалист, ответственный за выдачу информации, передает в порядке делопроизводства подготовленные выписку из ЕГРП, справку о содержании правоустанавливающих документов, копию правоустанавливающего документа или сообщение об отказе в их выдаче на подпись государственному регистратору.

Максимальный срок выполнения действия составляет 1 минуту.

146. Государственный регистратор подписывает выписку из ЕГРП, справку о содержании правоустанавливающих документов, надпись на копии правоустанавливающего документа или сообщение об отказе в их выдаче с указанием своих фамилии и инициалов, скрепляет выписку из ЕГРП, справку о содержании правоустанавливающих документов, копию правоустанавливающего документа или сообщение об отказе в их выдаче печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Максимальный срок выполнения действия составляет 2 минуты.

147. Специалист, ответственный за выдачу информации, в порядке делопроизводства готовит документы для выдачи, выполняет действия, предусмотренные пунктами 117-124 Административного регламента.

**3.2 Инструкция по проверке соблюдения порядка выдачи информации**

**IV. Проверка соблюдения порядка выдачи информации**

17. При проверке соблюдения порядка предоставления информации о зарегистрированных правах, установленного статьями 7 и 8 Закона, проверяющему прежде всего необходимо обратить внимание но наличие книг учета выданной информации о зарегистрированных правах.

В случае отсутствия книги (книг) учета выданной информации о зарегистрированных правах донный факт должен быть отражен в акте в качестве серьезного нарушения требований Закона и Правил.

18. Проверяющий должен также обратить внимание на то, соблюдаются ли при ведении книг учета выданной информации о зарегистрированных правах требования Правил, в том числе обеспечиваются ли полнота и своевременность внесения записей в книги учета выданной информации о зарегистрированных правах и т.д.

19. Проверяющему необходимо провести сплошную или выборочную проверку документов, связанных с предоставлением информации о зарегистрированных правах на основании пункта 1 статьи 7 Закона. В целях проведения выборочной проверки в книгах учета выданной информации о зарегистрированных правах проверяющему целесообразно выбирать запросы (заявления), по которым были выданы выписки из ЕГРП, а также сообщения об отказе в предоставлении информации как физическим лицам, так и организациям, государственным органам.

20. Особое внимание при проверке должно быть уделено соблюдению сроков предоставления информации о зарегистрированных правах.

В этих целях проверяющему следует сопоставить дату фактического поступления запроса (заявления) с датой, проставленной на исходящем документе (выписке из ЕГРП или сообщении об отказе в предоставлении информации), указываемых соответственно в графах "Дата поступления" и "Результат рассмотрения" книги учета выданной информации о зарегистрированных правах.

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.)

21. При проверке следует также установить, соблюдаются ли учреждением юстиции по регистрации прав, его филиалом положения пункта 3 статьи 7 Закона, определяющего круг лиц, которым может быть предоставлена указанная в нем информация.

В этой связи проверяющему прежде всего следует сопоставить записи в графах "Заявитель" и "Цель запроса", а также провести выборочную (или сплошную) проверку документов. Одним из критериев, по которому могут отбираться документы для проведения выборочной проверки, может служить установление, например, случаев, в которых из содержания графы "Цель запроса" следует, что была выдана информация о правах на объекты недвижимости лица, фамилия, имя, отчество или наименование которого не совпадают с соответствующими данными, указанными в графе "Заявитель". (При этом следует учитывать, что такая ситуация возможна в случаях, когда лицо, указанное в графе "Заявитель", являлось или лицом, получившим соответствующую доверенность от правообладателя, или иным лицом, указанным в пункте 3 статьи 7 Закона.)

При проведении выборочной проверки документов необходимо также обратить внимание на то, что в соответствии с пунктом 3 статьи 7 Закона некоторым из указанных в нем лиц соответствующая информация может быть выдана при определенных условиях. (Например, судам и правоохранительным органам информация, названная в абзаце первом пункта 3 статьи 7 Закона, должна предоставляться при наличии в их производстве дел, связанных с соответствующими объектами недвижимости и (или) их правообладателями, что должно быть отражено в запросе о выдаче информации.)

22. Проверяющий обязан убедиться в том, что любому правообладателю по его запросу предоставляется информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на которые он имеет права (пункт 4 статьи 7 Закона).

23. Проверяющему необходимо также ознакомиться с порядком предоставления информации о правах на объекты недвижимого имущества органам (организациям), ответственным за учет этих объектов (абзац первый пункта 2 статьи 8 Закона), а также налоговым органам.

**V. Порядок оформления результатов проверки учреждения юстиции по регистрации прав, его филиалов, представительств**

24. По итогам проверок учреждения юстиции по регистрации прав и каждого его филиала и представительства составляется акт. Акт должен быть подписан двумя лицами - руководителем (исполняющим обязанности руководителя) территориального органа и руководителем (исполняющим обязанности руководителя) учреждения юстиции по регистрации прав.

25. Ежеквартально копии актов о проверке учреждения юстиции по регистрации прав, его филиалов и представительств направляются территориальным органом в Министерство (пункт 22 Порядка).

26. В акте должны быть кратко отражены все вопросы, которые рассматривались проверяющим (проверяющими) в ходе проверки.

Акт состоит из вводной, описательной и заключительной частей. Вводная часть акта должна содержать положения об основаниях проведения проверки (т.е. реквизитах Приказа и утвержденного территориальным органом графика проверки), о сроках, в течение которых проводилась проверка. В названной части акта также указываются фамилия, имя, отчество, должность проверяющего (проверяющих), а также иных лиц, которые были привлечены к проверке (пункт 5 настоящих Методических рекомендаций). Кроме того, вводная часть акта должна содержать сведения о наименовании учреждения юстиции по регистрации прав, наименовании и местонахождении филиала (представительства), реквизитах документа, на основании которого действует учреждение юстиции по регистрации прав, его филиал, представительство (например, положения о филиале, представительстве), фамилии, имени, отчестве руководителя филиала (представительства), деятельность которого проверялась.

В описательной части отражаются все вопросы, которые были рассмотрены в ходе проверки, в том числе отмечаются положительные моменты в деятельности учреждения юстиции по регистрации прав, его филиала или представительства и выявленные нарушения.

В заключительной части акта кратко излагаются выводы, сделанные проверяющим по итогам проверки, а также его предложения, направленные на устранение выявленных нарушений и решение иных проблемных вопросов, существующих в учреждении юстиции по регистрации прав, его филиале, представительстве (например, предложения по уточнению состава и объема информации, которая должна быть доступна для ознакомления заинтересованными лицами, предложения по совершенствованию порядка заполнения книг учета документов и т.д.).

27. В акте должны быть отражены выявленные в ходе проверки факты нарушений в деятельности учреждения юстиции по регистрации прав, его филиала, представительства.

В случаях выявления фактов нарушений, свидетельствующих о систематическом и (или) грубом нарушений учреждением юстиции по регистрации прав Закона, иных принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов, в том числе актов Министерства (Правил и т.п.), на это должно быть особо указано в акте. При этом в акте отражается общее количество выявленных нарушений, а также описываются наиболее серьезные из них. По указанным фактам проверяющим может быть предложено руководителю или исполняющему обязанности руководителя учреждения юстиции по регистрации прав, его филиала, представительства дать объяснения (письменные или устные) о причинах, приведших к их совершению. Названные объяснения также следует отразить в акте.

28. При отражении в акте положительных моментов в деятельности учреждения юстиции по регистрации прав, его филиала или представительства следует особо выделить и описать те из них, которые могут быть рекомендованы территориальным органом к распространению в иных филиалах и представительствах учреждения юстиции по регистрации прав, а также могут быть рекомендованы Министерством к распространению в иных учреждениях юстиции по регистрации прав.

29. По усмотрению руководителя органа предварительные итоги проверки могут быть представлены проверяющим в виде справки о проверке учреждения юстиции по регистрации прав, его филиала или представительства, содержание которой будет взято за основу при составлении акта, оформляемого в соответствии с Порядком и настоящими Методическими рекомендациями. Названная справка должно быть подписана проверяющим, а также может быть завизирована руководителем (исполняющим обязанности руководителя) учреждения юстиции по регистрации прав, его филиала, представительства.

30. Итоги проверок могут обсуждаться на специально созываемых для этого совещаниях, которые могут проводиться как в территориальном органе, так и в учреждении юстиции по регистрации прав. Итоги проверок также могут быть обсуждены на заседании коллегии, образованной на основании приказа Министерства от 25 июля 1998 г. N 86 "О создании коллегий в органах юстиции в субъектах Российской Федерации".

**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