**КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ**

**УНИВЕРСИТЕТ**

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

КАФЕДРА ЭКОЛОГИЧЕСКОГО И ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

***“ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ И СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ”***

Работу выполнила

студентка 4 группы 4 курса

юридического факультета

заочного обучения

Потемкина Елена Анатольевна

**Краснодар – 2000 год**

СОДЕРЖАНИЕ:

**Введение**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ стр. 3

**Государственная регистрация прав на землю и сделок с землей**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр. 5

а) понятие государственной регистрации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр. 5

б) объекты прав, подлежащие государственной регистрации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр. 6

в) территория и дата государственной регистрации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр. 8

г) участники государственной регистрации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр. 9

д) информация о государственной регистрации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр. 9

е) оплата за предоставленную информацию\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр. 12

ж) правовая ответственность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр. 13

**Система органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на землю и сделок с землей** стр.15

**Необходимые документы**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр. 19

**Порядок регистрации** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр. 22

а) Единый государственный реестр прав\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр.22

б) основания государственной регистрации, ее последовательность\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр.23

в) виды сделок с землей, регистрация и выдача свидетельств\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр.25

г) основания для отказа в государственной регистрации\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр.27

**Нотариальное удостоверение сделок**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_стр.30

**Заключение** стр. 32

**Список использованной литературы** стр. 35

**ВВЕДЕНИЕ**

До введения в действие Гражданского кодекса РФ и принятия в соответствии с ним Федерального закона “О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” от 21 июля 1997 года регистрация прав на землю происходила на основе разрозненных правовых норм, включаемых в разные нормативные акты. При этом первоначально в законодательстве проводилась регистрация не прав на недвижимое имущество, а документов (сделок). Так, Земельный кодекс РСФСР 1991 года в статье 31 (ныне признана недействующей) установил, что право собственности на землю, пожизненно наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования земельным участком удостоверяется государственным актом, который выдается и регистрируется соответствующим Советом народных депутатов. Позднее Законом РСФСР от 23 декабря 1992 года “ О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства” было установлено, что договор купли-продажи земельного участка подлежит регистрации в соответствующем комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

Указом Президента РФ от 27 октября 1993 года “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России” было предусмотрено правило о регистрации не договоров, а документов (хотя договор тоже документ), удостоверяющих право на землю (в том числе и выданных на основе договора купли-продажи участка). Согласно Указу документы, подтверждающие право на землю (то есть свидетельства на право собственности на землю, государственные акты на право пользования землей), выданные после вступления в силу Указа, без регистрации в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству,

являются не действительными. Специальные правила, связанные с регистрацией документов о правах на земельные участки, были предусмотрены Указом Президента РФ от 11 декабря 1993 года “О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость”, а также некоторыми другими указами Президента РФ.

Новый ГК РФ и Закон о регистрации прав на недвижимое имущество (далее - Закон) упорядочили законодательство в этой области, установив порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Закон вступил в действие с 28 января 1998 года, и с этого времени право на недвижимость, в том числе и земельный участок, считается возникшим с момента государственной регистрации этого права, то есть с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр прав.

Гражданский кодекс РФ закрепил специальный правовой статус недвижимого имущества. Он заключается в том, что право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничения, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации, а Едином государственном реестре учреждениями юстиции. Таким образом, одним из важнейших элементов правового режима недвижимости является государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Статья 131 ГК РФ включила основополагающие нормы о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предусмотрела необходимость принятия по этому вопросу специального федерального Закона.

Настоящий Закон является одним из основополагающих нормативно-правовых актов, направленных на создание основ правового регулирования рынка недвижимости в России и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Вышеуказанный Закон имеет целью создание единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ**

**И СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ**

***Понятие государственной регистрации***

Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним состоит из Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального Закона и иных нормативных правовых актов Российской Федерации. Субъекты РФ принимают нормативно правовые акты о поэтапном создании органов, осуществляющих государственную регистрацию.

Необходимость проведения государственной регистрации впервые была предусмотрена Гражданским кодексом РФ (статья 131, статья 8 Вводного закона к части первой ГК РФ). Она преследовала несколько целей:

а) придать предельную открытость правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах;

б) ввести государственный контроль над совершением сделок с недвижимым имуществом (переход прав на нее) и тем самым защитить права и законные интересы граждан, юридических лиц и публичных образований;

в) внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимость на всей территории России.

Можно назвать ряд отличительных параметров регистрации:

во-первых, это акт, имеющий юридическое значение, следовательно, закон связывает с регистрацией определенные юридические последствия: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество. Права возникают, изменяются и прекращаются в соответствии с требованиями статьи 164, 219, 223, 433, 551, 558 ГК РФ и другие;

во – вторых, это акт признания и подтверждения государством возникновения или прекращения прав на недвижимость. Этим подчеркивается публичный характер государственной регистрации. С одной стороны, государство в лице соответствующего учреждения юстиции по

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в дальнейшем – учреждение юстиции) проверяет законность прав на недвижимое имущество у заявителей и, убедившись в этом, регистрирует их. С другой – государственная регистрация носит открытый характер как с точки зрения соблюдения процедуры всеми ее участниками, так и с позиции возможности получить информацию о сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре прав;

в – третьих, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Иная регистрация объектов недвижимого имущества, проводимая в случаях, предусмотренных законом, другим государственным органом, носит либо специальный, либо учетный характер (пункт 2 статьи 131 ГК). В любом

случаи прямым единственным доказательством наличия у лица прав на недвижимое имущество она не является.

Так, в соответствии со статьями 110 и 111 Земельного кодекса РСФСР и постановлением Правительства Российской Федерации от 25 июля 1992 г. “О введении государственного Земельного кодекса в РФ” в Российской Федерации проводится регистрация земельных участков в едином земельном кадастре. Однако такая регистрация носит специальный характер и прав на земельный участок не порождает.

***Объекты прав, подлежащие государственной регистрации***

Согласно статье 131 ГК РФ государственной регистрации подлежат следующие права на недвижимость:

* право собственности;
* право хозяйственного ведения;
* право оперативного управления;
* право пожизненного наследуемого владения;
* право постоянного пользования;
* ипотека;
* сервитут,

- и иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом (ГК РФ), и другими законами.

Однако этот перечень был дополнен отдельными статьями части второй ГК РФ:

* об аренде;
* о доверительном управлении и другие,

а также Закона “О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним” и охватывает практически все случаи возникновения (перехода) прав на недвижимое имущество. Соответственно все они подлежат государственной регистрации.

Исключения из общего правила об обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество весьма редки. Так, не подлежат государственной регистрации сами договоры, права на жилые помещения, возникающие из договора коммерческого или социального найма жилого помещения (глава 35 ГК РФ), из договора безвозмездного пользования (глава 36 ГК РФ), договора аренды зданий и сооружений, заключенного на срок менее года (статья 651 ГК РФ).

Гражданский Кодекс Российской Федерации и Закон предусматривают две основные формы государственной регистрации: на недвижимость и на сделки с ней. По общему правилу эти две формы друг друга не повторяют. Законодатель исходит из принципа достаточности однократной проверки и подтверждения, прав на недвижимость.

Например: договор продажи недвижимости государственной регистрации не подлежит и считается заключенным с момента его подписания (статья 550 ГК РФ). Государственной регистрации подлежит лишь переход права собственности по договору (статья 551 ГК РФ).

Однако в отдельных случаях, когда требуется осуществить государственный контроль, как за самой сделкой, так и за переходом прав за ней, законом

предусмотрена государственная регистрация и сделки, и прав по этой сделке.

***Территория и дата государственной регистрации***

В соответствии с Законом государственная регистрация проводится на всей территории Российской Федерации, осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа. Исключение из этого правила установлено статьей 22 Закона, согласно которой права и сделки с предприятием (имущественным комплексом, используемым для осуществления предпринимательской деятельности) подлежат государственной регистрации по месту государственной регистрации юридического лица – правообладателя предпринимателя.

С 31 января 1998 года действуют Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 года № 219 “Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.

В соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним датой государственной регистрации прав и сделок считается день внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав. Это означает, что:

* договор, предметом которого является недвижимость, если иное не предусмотрено законом, считается заключенным (пункт 3 статьи 433 ГК РФ);

право собственности у приобретателя недвижимости по договору в случаях, когда оно требует государственной регистрации и если

* иное не предусмотрено законом, считается возникшим (пункт 2 статьи 223 ГК РФ);
* право собственности, возникшее не из сделки (статья 219 ГК РФ, статья 25 Закона), а также иное право, подлежащее государственной регистрации, считаются возникшими.

С этой же даты по общему правилу считаются прекращенными права на недвижимость, возникшие ранее.

***Участники государственной регистрации***

Участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на землю и сделок с ней, являются собственниками земли и обладатели иных прав на землю, подлежащих государственной регистрации, в том числе

иностранные государства, Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на землю и сделок с землей – с другой.

Правовые действия от имени указанных субъектов осуществляют их органы: от имени РФ и субъектов федерации – органы государственной власти, от имени муниципального образования – органы местного самоуправления. Те и другие органы действуют в рамках их компетенции, устанавливаемой актом, определяющем их статус. В отдельных случаях в законе указан специальный орган, который вправе совершать соответствующие действия. Так, в соответствии с Лесным кодексом стороной в договоре концессии должно непременно выступать само Правительство РФ.

***Информация о государственной регистрации***

Государственная регистрация прав на землю и сделок с землей носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому

лицу – документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

Объем предоставляемой информации может быть различным в зависимости от того, какой субъект требует ее предоставления.

Отказ в предоставлении запрашиваемой информации, выдаваемый в письменной форме, должен быть мотивирован (пункт 2 статьи 7 Закона). В сообщении об отказе в обязательном порядке также указывается, что отказ в выдаче информации может быть в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Закона обжалован в суд.

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

Выписки из единого государственного реестра должны содержать описание земельного участка, зарегистрированные права на него, а также ограничения этих прав. Орган осуществляющий государственную регистрацию должен в течении пяти дней предоставить информацию запрошенную заявителем.

Если заявитель на основании одного запроса запрашивает информацию по нескольким объектам недвижимости, то ему предоставляются отдельные выписки по каждому из указанных им объектов недвижимости.

В выписке указываются:

* наименование учреждение юстиции по регистрации прав;
* дата подписания выписки, а также исходящий номер выписки;
* кадастровый номер объекта недвижимости;
* наименование объекта недвижимости;
* назначение объекта недвижимости;
* площадь объекта недвижимости;
* адрес объекта недвижимости;
* данные о правообладателе (правообладателях, если зарегистрировано право общей собственности);
* вид зарегистрированного права;
* существующие ограничения (обременения) права, в том числе дата и номер их государственной регистрации, сроки на которые они установлены, а также данные о лицах, в пользу которых они установлены;
* фамилия, имя, отчество (для физического лица) или наименование (для юридического лица) запросившего информацию.

Сведения о содержании правоустанавливающих документов, предоставляются в установленном законом порядке:

* самим правообладателям;
* физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя;
* руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации;
* налоговым органам в пределах их юрисдикции (территорий, находящихся под их юрисдикцией);
* судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с земельными участками и (или) их правообладателями;
* лицам, имеющим право на наследование земельного участка правообладателя по завещанию или по закону.

Данный перечень лиц является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит. Орган, осуществляющий государственную регистрацию, обязан по запросу правообладателя предоставлять ему

информацию о лицах, получивших сведения о земельном участке, на который он имеет права.

***Плата за предоставленную информацию***

Информация о зарегистрированных правах на земельные участки предоставляется за плату, согласно постановлению Правительства РФ от 26февраля 1998 года № 248 “Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах”, так для физических лиц – 25 % МРОТ, а для юридических лиц – установленный законом МРОТ.

Орган исполнительной власти субъектов Российской Федерации в месячный срок должен обеспечить решение вопросов, связанных с определением размеров, порядка, формы и сроков внесения, взимаемой на территории субъекта Российской Федерации платы за предоставление информации о зарегистрированных правах с учетом ее максимальных

размеров, а также использования средств, получаемых в виде указанной платы за исключением ее централизуемой доли.

В Краснодарском крае был принят Закон от 6 ноября 1998 года № 154 КЗ “О порядке взимания платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах на территории Краснодарского края”, который обеспечил решение вопросов, указанных в постановлении Правительства РФ от 26 февраля № 248.

Учреждение юстиции, осуществляющее государственную регистрацию прав на землю и сделок с землей, бесплатно предоставляет информацию организации, ответственной за учет указанного объекта, в том объеме, который необходим для ее работы.

В соответствии с законами РФ учреждение юстиции по регистрации прав на землю и сделок с землей предоставляет информацию о зарегистрированных правах на землю и сделок с ней по запросам:

* правоохранительных органов и судов по находящимся в производстве делам;
* органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;
* налоговых органов, находящихся в их юрисдикции территорий;
* государственных органов по контролю за охраной и использованием земель и других природных ресурсов;
* органов государственной статистики;
* организаций определенных законами РФ.

Органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления, организации по учету земельных объектов, другие

организации, имеющие сведения, необходимые для государственной регистрации, в срок не более чем 10 дней с даты обращения обязаны предоставлять такие сведения правообладателям и учреждениям юстиции

по государственной регистрации, бесплатно или за плату, согласованную с органами государственной власти субъектов.

***Правовая ответственность***

За использование сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, возможна ответственность различных видов. Так, если соответствующие действия образуют действия состав преступления, то виновное лицо может быть привлечено к уголовной ответственности.

Наступление гражданско-правовой ответственности возможно при наличии следующих условий:

* использование сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, привело к ущербу у правообладателя;
* если сведения из Единого государственного реестра использованы противоправно;
* если между противоправным действием и ущербом у правообладателя существует причинно-следственная связь;

- ответственность наступает при наличии вины. Вина может иметь форму умысла или неосторожности.

При наличии указанных условий лицо, нарушившие права и законные интересы правообладателя, обязано возместить ему причиненный ущерб. Возможны при этом споры разрешаются в судебном порядке.

**СИСТЕМА ОРГАНОВ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ГОСУДАРСТВЕННУЮ**

**РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ И СДЕЛОК С ЗЕМЛЕЙ**

В соответствии со статьей 8 Федерального закона “О введении в действие части первой Гражданского кодекса РФ” от 30 ноября 1994 года № 52 – ФЗ до введения в действие закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сохранялся действующий порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Специальные положения, связанные с регистрацией документов на земельные участки были предусмотрены Указами Президента РФ “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России” от 27 октября 1993 года и “О государственном земельном кадастре и регистрации документов и правах на недвижимость” от 11 декабря 1993 года. Последним Указом установлено, что организация ведения государственного земельного кадастра и регистрации и оформления документов о правах на земельные участки возлагаются на Государственный комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству и его территориальные органы на местах.

В соответствии с Примерным положением об учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Примерное положение), утвержденным постановлением Правительства РФ от 6 марта 1998 года № 288, учреждение юстиции является государственным органом, обеспечивающим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа, созданного субъектом РФ. При этом Правительство РФ рекомендует органам государственной власти субъектов РФ создавать одно учреждение юстиции по регистрации прав, действующее на территории субъекта РФ, с филиалами, действующими в границах административно - территориальных единиц.

На основании закона и Примерного положения основными задачами учреждения юстиции являются:

во-первых, государственная регистрация прав собственников недвижимого имущества и обладателей иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе граждан РФ, иностранных юридических лиц, международных организаций, иностранных государств, Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований;

во-вторых, создание и ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также организация его бессрочного хранения.

Учреждение юстиции в целях реализации возложенных на него задач осуществляет:

* прием документов, необходимых для государственной регистрации прав;
* проверку действительности поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав у подготовившего документ лица и органа власти;
* проверку наличия ранее зарегистрированных и заявленных прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* новую экспертизу документов, представленных на государственную регистрацию прав, в целях выявления их соответствия законодательству РФ, а также проверку законности сделки;
* выявление оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации прав;
* направление юридическим лицам, гражданам, государственным органам и организациям запросов с целью получения сведений и документов, необходимых для государственной регистрации прав;
* внесение записей в Единый государственный реестр прав;
* выдача свидетельства о государственной регистрации прав;
* совершение специальной регистрационной надписи на документах, выражающих содержание сделки;
* выдачу информации о зарегистрированных правах;

- принятие на учет бесхозяйных недвижимых вещей в установленном порядке;

* ведение делопроизводства при осуществлении государственной регистрации прав;
* обеспечение бессрочного хранения Единого государственного реестра прав, в том числе дел правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, а также книг учета документов.

Ведомственная принадлежность учреждений юстиции, осуществляющих государственную регистрацию прав и сделок, была определена, в соответствии с пунктом 2 статьи 9 Закона, постановлением Правительства РФ от 1 ноября 1997 года № 1378 “О мерах по реализации ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. В качестве федерального органа исполнительной власти в системе государственной регистрации было названо Министерство юстиции РФ, хотя им могло быть определено и другое ведомство (например - Госкомзем РФ). Создание системы учреждений юстиции по государственной регистрации прав и сделок производится, согласно закону, субъектами РФ поэтапно и должно завершиться к 1 января 2000 года.

Финансирование учреждений юстиции и их филиалов осуществляется за счет внесения платы за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах, бюджетных средств и иных, не запрещенных законом источников. Плата за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах взимается в размерах, установленных субъектами РФ.

В Краснодарском крае, например, по этому поводу был принят Закон от 6 ноября 1998 года № 154-КЗ “О порядке взимания платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с

ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах на территории Краснодарского края”. Максимальный размер данных платежей установленных Правительством РФ.

В соответствии с абзацем 2 пункта 3 статьи 11 Закона были приняты постановления Правительства РФ от 21 февраля 1998 года № 237 “Об установлений централизуемой доли средств, получаемых в виде платы за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставлении информации о зарегистрированных правах”, и от 2 сентября 1998 года № 1013 “Об утверждении Временного положения о порядке перечисления и использования централизуемой доли средств, получаемых в виде платы за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах”. В соответствии с ними Правительство РФ установило централизуемую долю средств получаемых в виде платы за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах в размере 5 %, которая принадлежит перечислению учреждениями юстиции по государственной регистрации на счет Минюста РФ, а если учреждения юстиции не созданы – на счет иных органов исполнительной власти РФ. Кроме того, четко определены порядок перечисления, направления использования этой доли, установлена отчетность, и учет использования централизованной доли средств.

**НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ**

В соответствии со ст. 16 Закона о государственной регистрации прав на землю и другое недвижимое имущество проводится на основании заявления или сторон по сделке с землей. В случае, если сделка с землей была нотариально удостоверена, достаточно заявления одной из сторон.

В заявлении о государственной регистрации права должны быть указаны данные, идентифицирующие заявителя: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного жительства или преимущественного пребывания – для физического лица; наименование, регистрационный номер в государственном реестре юридических лиц, место нахождения – для юридических лиц.

При подаче заявления физическое лицо – заявитель предъявляет документ, удостоверяющий его личность. К таким документам относятся: паспорт гражданина РФ; общегражданский заграничный паспорт гражданина РФ, выехавшего в другое государство на постоянное место жительства и временно находящегося на территории РФ; общегражданский заграничный паспорт иностранного гражданина, имеющий отметку о регистрации в органах внутренних дел или других уполномоченных органах; вид на жительство иностранного гражданина или лица без гражданства; удостоверение личности военнослужащего действительной службы; военный билет военнослужащего срочной службы; паспорт моряка; справка из органов внутренних дел с фотографией и реквизитами утерянного паспорта; удостоверение беженца установленного образца, выданное территориальным органом Федеральной миграционной службы; другие документы, предусмотренные действующим законодательством. Если заявитель действует по доверенности, то это также необходимо отразить в подаваемом заявлении о государственной регистрации прав.

В случае, если правообладателем или стороной по сделке является юридическое лицо, то помимо учредительных документов юридического

лица (таковыми являются учредительный договор и (или) устав), в соответствии с нормами ГК РФ и федеральных законов, устанавливающих правовой статус отдельных видов юридических лиц, представитель юридического лица передает в учреждение юстиции по регистрации прав документы, подтверждающие личность представителя и его полномочия (например, выписку из протокола общего собрания учредителей об избрании органа юридического лица и др.). В случае подписания договора лицом, не являющегося руководителем юридического лица, дополнительно предоставляется доверенность на заключение сделки, подписанная уполномоченным лицом и скрепленная печатью юридического лица.

Внутренние инструкции, утвержденные Московской регистрационной палатой, предписывают, помимо названных выше документов, дополнительно истребовать от юридических лиц свидетельство о регистрации юридического лица и справку о присвоении кодов статистики. Подобные требования противоречат пункту 2 статьи 17 Закона, который допускает возможность установления дополнительных требований только на основании закона.

В случае, когда для подачи заявления о регистрации сделки необходимо согласие всех сторон и одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, в регистрации должно быть отказано. Подобная сделка (если она была совершена в надлежащей форме), а также связанный с ней переход права собственности могут быть зарегистрированы в данном случае только на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны сделки (пункт 3 статьи 165 ГК РФ).

К заявлению о государственной регистрации прав на земельные участки в обязательном порядке должны прилагаться следующие документы:

а) правоустанавливающие документы;

б) кадастровый план земельного участка, выполненный в соответствии с установленными техническими требованиями;

в) документ, подтверждающий оплату регистрационных действий;

г) документы, удостоверяющие личность заявителя или сторон по сделке;

д) доверенности управомоченным лицам.

Обязательным приложением к документам, которые требуются для регистрации прав, являются план земельного участка. План земельного участка должен быть удостоверен соответствующим органом. Документы, которые необходимы для государственной регистрации прав, представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником (кроме актов органов власти и местного самоуправления).

**ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ**

***Единый государственный реестр прав***

Представленные на регистрацию права на землю и сделки с землей подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, который ведется в соответствии со статьей 12 Закона и постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 года № 219 “Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним” которым утверждены правила заполнения данного реестра, его структура, заполнения его разделов, а также записи о прекращении, ограничении (обременении) прав и об изменениях, не влекущих за собой прекращения или перехода прав, а также структура и форма удостоверения государственной регистрации прав и сделок.

Данный реестр содержит информацию о существующих и об прекращенных правах на землю, данные об указанных и сведения о правообладателях. Неотъемлемой частью реестра являются дела с правоустанавливающими документами и книги учета документов. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия наступившими со дня внесения записи о праве или сделке в Единый государственный реестр.

Регистрация прав на недвижимость будет проводиться учреждениями юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимости. Они будут проверять действительность поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав у лица или органа власти, подготовивших документы, а также существование ранее зарегистрированных и заявленных прав. На них возложена выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав, а также информации о зарегистрированных правах.

***Основания государственной регистрации и ее последовательность***

Основанием для регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимость и сделок с ним служат:

* акты органов государственной власти или местного самоуправления в пределах их компетенции (нормативные акты) – они самостоятельно решают вопросы местного значения, в частности управляют местной собственностью. Кроме того, они могут наделяться законом отдельными государственными полномочиями, с передачей необходимых для их осуществления материальных и финансовых ресурсов; при этом реализация переданных таким образом полномочий подконтрольна государству (статья 132 Конституции РФ);
* договоры и иные сделки в отношении земельного участка, предусмотренные гражданским и допускаемые земельным законодательством (см. Статью 129 ГК РФ);
* для того чтобы договор был признан заключенным, стороны должны в предусмотренной законом форме (в частности, простой, письменной или нотариальной) достичь согласия относительно его предмета и всех других условий, отнесенных к существенным (432 ГК РФ). При этом в соответствии со статьей 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент, кода лицом, направившим оферту, получен акцепт. Исключение составляют договоры, подлежащие обязательной регистрации: для них таким моментом служит (если иное не установлено законом) момент государственной регистрации (пункт 3 статьи 433 ГК РФ):
* свидетельства о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством – Закон о приватизации от 4 июля 1991 года предусматривает передачу гражданам в собственность по

их желанию занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда;

* свидетельства о праве на наследство – оно выдается наследникам, принявшим наследство, в подтверждение их прав на полученное имущество. Наследники приобретают право собственности на наследуемое имущество со дня открытия наследства (со дня смерти наследодателя). Следовательно, как свидетельство о праве на наследство, так и государственная регистрация соответствующего права также имеют не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер;
* вступившие в законную силу решения и др.

Регистрация происходит в последовательности, которая определяется порядком поступления документов в учреждение юстиции и их регистрации в книге учета документов. Статья 13 Закона устанавливает порядок регистрации, последовательно определяя ее стадии в следующем виде:

* прием документов необходимых для государственной регистрации и отвечающих требованиям Закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации;
* правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;
* установления отсутствия возможных противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект;
* при отсутствии противоречий и других оснований для отказа в регистрации либо её приостановления - внесение записей в Единый государственный реестр прав;
* совершение регистрационных надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной регистрации, каковыми согласно статье 14 Закона являются особого вида свидетельства.

***Виды сделок с замлей, регистрация и выдача свидетельств***

Государственная регистрация ограничений (обременения) правами третьих лиц может производиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц по правилам регистрации договоров при обязательном уведомлении правообладателя о зарегистрированном ограничении (обременении). Если ограничение (обременение) установлено в публичных интересах органами государственной власти или органами местного самоуправления по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя.

Регистрация ограничений (обременения) права, ипотеки, аренды или иной сделки с землей возможно только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре.

Государственная регистрация прав на земельные участки, участки недр и другие объекты, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса, а также сделок с ними осуществляется в учреждении юстиции по государственной регистрации в месте нахождения данных объектов. Порядок и правила взаимодействия между данным предприятием и учреждением юстиции по государственной регистрации предприятия как имущественного комплекса, в месте регистрации предприятия как юридического лица, определяется федеральным органом исполнительной власти РФ уполномоченным Правительством РФ. Зарегистрированное право на предприятие как имущественный комплекс является основанием для внесения записей о праве на каждый земельный участок и иной объект, входящий в состав данного предприятия, в Единый государственный реестр в месте нахождения земельного участка или иного объекта.

Учреждение юстиции по регистрации прав, осуществившее государственную регистрацию перехода прав на земельный участок, его ограничения (обременения) или иной сделки с земельным участком, по которому проходит (на котором располагается) объект недвижимости,

направляет об этом информацию в учреждение юстиции по регистрации прав, зарегистрировавшее право на объект недвижимости, расположенный на территории нескольких регистрационных округов.

При государственной регистрации права аренды земельного участка, участка недр или любого иного объекта, к договору аренды, представляемого на государственную регистрацию, прилагается план (чертеж границ) земельного участка с указанием части его сдаваемого в аренду. С заявлением о государственной регистрации права аренды земельного участка может обратиться одна из сторон договора.

Государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре на основании заявления собственника, или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. Сервитут вступает в силу после его регистрации. Если сервитут относится к части земельного участка, в которых указывается содержание и сфера действия сервитута, прилагается заверенный организацией по учету

соответствующего объекта план, на котором отменена сфера действия сервитута. Если сервитут относится ко всему земельному участку, то предоставление плана не требуется.

Государственная регистрация ипотеки производится на основании заявления залогодателя после государственной регистрации права залогодателя на земельный участок. К заявлению прилагается договор об ипотеке вместе с указанными в договоре документами. Отказ может быть в случае, если содержание договора об ипотеке или прилагаемых к нему необходимых документов не соответствуют требованиям государственной регистрации или ипотеке данного земельного участка не допускается по законодательству РФ. Регистрационная запись об ипотеке исполняется на основании заявления залогодержателя, заявления залогодателя с приложением документов об исполнении основного договора либо на основании вступившего в силу судебного решения.

В соответствии со статьей 14 Закона свидетельством удостоверяется проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество. Свидетельства выдаются собственникам недвижимого имущества и обладателям иных вещных прав на него, а также арендаторам и залогодержателям.

Учреждения юстиции по регистрации прав обязаны по ходатайствам правообладателей выдавать свидетельства о государственной регистрации прав. Такое ходатайство должно содержаться в заявлениях о государственной регистрации прав на недвижимость.

Если заявитель не желает получить свидетельство, то об этом должно быть указано в его заявлении о государственной регистрации прав. При этом в дальнейшем ходатайство (заявление) о выдаче свидетельства может быть подано заявителем как в течение проведения учреждением юстиции по регистрации прав работ по государственной регистрации прав, так и после государственной регистрации права.

Свидетельство может быть выдано правообладателю, пока право, о выдаче свидетельства, на которое он ходатайствует, принадлежит ему согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Свидетельство выдается правообладателю в день его явки в учреждение юстиции по регистрации прав.

***Основания для отказа в государственной регистрации***

При регистрации могут быть допущены технические ошибки, которые подлежат исправлению. Если исправление такой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, поскольку они полагались на эти сведения, то оно производится по решению суда, арбитражного суда. В случае исправления регистрационной записи право на недвижимое имущество в любом случае возникает с момента его регистрации в Едином государственном реестре прав (пункт 2 статьи 8 ГК РФ).

Подача заявления не является решающим основанием для государственной регистрации прав. Государственная регистрация может быть приостановлена или в ней может быть отказано в установленных законом случаях (статья 19 Закона).

Отказ в регистрации возможен в случаях, если:

* с заявлением о регистрации обратилось лицо; документы, представленные на регистрацию, не соответствуют требованиям действующего законодательства;
* акт государственного органа или органа местного самоуправления о предоставлении прав на землю признан недействительным с момента его издания;
* лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный земельный участок;
* лицо, которое имеет ограниченные определенными условиями права, составило документ без указания этих условий;
* правоустанавливающий документ о праве на земельный участок свидетельствует об отсутствии прав у заявителя на этот участок.

Отсутствие или незаконченность работ по кадастровому учету земельного участка или наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в государственной регистрации. 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.

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

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

Постановление Правительства РФ от 26 февраля 1998 года установило максимальные размеры платы за государственную регистрацию, которые

составили 3 – кратный установленный законом МРОТ для физических лиц, а для юридических – 50 – кратный МРОТ. Конкретный размер платы, порядок, форма, сроки ее внесения определяются субъектами РФ.

Регистрационный округ обязан провести правовую экспертизу представленных на регистрацию документов и проверить законность сделки.

Если право возникает по сделке, то необходимо представление документов (свидетельств, актов и иных документов), подтверждающих принадлежность отчуждаемых прав и законность их отчуждения. Если права на земельный участок удостоверены документом, выданным до вступления Закона в силу, то переход прав на этом земельный участок без предварительной государственной регистрации прав на этот земельный участок невозможен. Регистрация в указанном случае производится по заявлению заинтересованного лица с приложением всех необходимых документов.

**НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК**

Со вступлениемв силу ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” отменяется обязательная нотариальная форма практически для всех сделок с землей и другими объектами недвижимости. В соответствии со статьями 389 и 584 ГК РФ обязательная нотариальная форма предусмотрена для договоров ипотеки земли и ренты земли. Однако ГК РФ предусматривает возможность сторон по собственному усмотрению нотариально оформить сделку.

Нотариус участвует в подготовительной стадии договора, когда еще стороны не пришли к соглашению, разъясняя им смысл и всевозможные последствия договора, тщательно выясняет волю сторон, обстоятельства дела и только после этого фиксирует волю сторон, кроме того, нотариус осуществляет контроль за недопущением заключенного договора, противоречащего закону. Нотариус, вместе с тем, в соответствии со статьей 17 Основ законодательства РФ о нотариате несет полную имущественную ответственность за законность совершения сделки.

Все перечисленные функции согласно статьям 131 и 164 ГК РФ возлагаются на государственные органы, регистрирующие недвижимость и сделки с ней. Это означает, что все органы по регистрации прав должны быть обеспечены высококвалифицированными кадрами с высшим юридическим образованием.

Отказ от обязательной нотариальной формы большинства сделок с землей означает, что стороны вынуждены будут составлять договор самостоятельно либо обращается за помощью к посредникам на рынке юридических услуг.

Придание сделкам с землей обязательной нотариальной формы способствует предварительному контролю над законностью действия участников гражданского оборота, снижению количества споров в судах, экономя, таким образом, денежные средства.

Из абз. 3 и 4 ст. 16 Закона вытекает, что если договор не требующий нотариального удостоверения и не удостоверенном нотариально, то государственная регистрация может быть проведена только на основании заявлений всех сторон в договоре. Если одна из сторон в договоре, заключенном в надлежащей форме, уклоняется от подачи заявления, вторая сторона может обратиться в суд, который вправе вынести решение о государственной регистрации, обязательное для учреждения юстиции по регистрации прав. В этом случае государственная регистрация производится на основании решения суда. К тому же с уклоняющейся стороны могут быть взысканы убытки, вызванные задержкой регистрации, но при условии, что такое уклонение было необоснованным (ст. 165 ГК).

В странах континентальной Европы, где сделки удостоверяют нотариусы количество судебных споров значительно ниже числа дел, возникающих при англосаксонской системе права, при которой подготовкой договоров занимаются сами стороны или их адвокаты, а нотариус лишь удостоверяет подпись сторон.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Основой правового регулирования государственной регистрации прав на землю и сделок с землей являются Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Успешное применение этого Закона позволит разрешить ряд таких вопросов как защита субъектов земельных правоотношений, гарантирование интересов государства в управлении землей. Но есть ряд существенных недостатков, которые могут привести к нежелательным последствиям при его реализации.

Например: регистрирующие органы некоторых субъектов РФ требуют государственной регистрации прав по сделкам, совершенным и зарегистрированным в установленном законодательстве РФ порядке до введения в действие Закона РФ “ О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Такое требование нарушает конституционные права граждан по охране права частной собственности. Или требование регистрирующих органов для регистрации о предоставлении всех правоустанавливающих документов в отношении сделки с землей, право на которую и “первичная” сделка, в отношении которой были зарегистрированы до введения в действие закона о государственной регистрации. В некоторых регионах неоправданно затянуты сроки проведения самой государственной регистрации, что негативно сказывается на гражданах, увеличивая их материальные и моральные потери вследствие установления нереальных расценок за ускоренное прохождение всей процедуры регистрации, к примеру, в Московской области распоряжением губернатора установлены особые тарифы за ускоренную процедуру регистрации.

В Законе не установлен механизм возмещения нанесенного ущерба, а потому ответственность учреждений по государственной регистрации за законность регистрируемых прав весьма проблематична.

В Госкомземе РФ (его территориальных органах) не требуется регистрация сделок с земельными участками, он просто лишен возможности, отслеживать смену землепользователей земли, что ведет к затруднениям в обеспечении списками юридических лиц и граждан – плательщиков земельного налога, а это обязанность районных и городских комитетов по земельным ресурсам и землеустройстройству.

Неизбежно возникнут проблемы, связанные со слабой технической базой регистрирующих органов (поскольку без объединения всех учреждений юстиции в единую компьютерную сеть исполнение Закона будет проблематично), а также с недостаточно высокой профессиональной подготовкой регистраторов, многие из которых в настоящее время не имеют юридического образования.

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним утверждены образцы (формы) штампов, печатей, бланков, свидетельств о государственной регистрации, однако не определено кто и за счет каких средств осуществляет изготовление указанных штампов и документов, кто будет осуществлять доставку и обеспечение ими регистрирующих органов.

Отсутствие нормы, признающей Свидетельства выданные органами Госкомзема РФ после вступления в силу Закона РФ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” и до начала выдачи свидетельства государственной регистрации по форме утвержденной постановлением Правительства РФ 18 февраля 1998 года “Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра”, который имеет равную юридическую силу, возникает повод к оспариванию законности сделок, совершенных в этот период.

Таким образом, заложенная в законе система регистрации прав на недвижимое имущество не способна в полной мере обеспечить надлежащую достоверность сведений, защиту добросовестных участников гражданского оборота и гармоничное сочетание частных и публичных интересов. Закон не

создает достаточных предпосылок гарантий устойчивости экономического оборота, защита прав кредиторов, безопасности на рынке земли и недвижимости в целом.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

**1.** Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г.// Российская газета.-1993 г.-23 декабря.

**2.** Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. Санкт-Петербург 1997 г.

**3.** О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: ФЗ от 21 июля 1997 г. № 122 ФЗ// ФЗ Собрание законодательства РФ.-1997 г. -№ 30.-Ст. 3594.

**4.** Об утверждении Правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219.// Собрание законодательства РФ.-1998 г. -№ 8.-Ст. 963; 1999 г. -№ 52.-Ст.-6416.

**5.** Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах: Постановление Правительства РФ от 26 февраля 1998 г. № 248// Собрание законодательства РФ.-1998 г. -№ 9.-Ст. 1121.

**6.** Об утверждении Временного положения о порядке перечисления и использования централизованной доли средств, получаемых в виде платы за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах: Постановление Правительства РФ от 2 сентября 1998 г. -№ 36. Ст. 4515.

**7.** О порядке взимания платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и о зарегистрированных правах на территории Краснодарского края от 6 ноября 1998 г. № 154-КЗ// Кубанские новости. 1998 г.-20 ноября.

**8.** Брагинский М. И. Комментарий к Закону РФ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. М.,1998 г.

**9.** Гришаев С. П. Правовое регулирование недвижимости// ГиП. 1999 г. № 3.

**10.** Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения// ХиП. 1998. № 7 и № 8.

**11.** Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество// ГиП. 1998 № 8.

**12.** Филимонов Ю. В. Проблемы и перспективы развития в РФ институтов нотариата и государственной регистрации// ГиП. 1998. № 11.

**13.** Цыбуленко З. Сделки с недвижимостью и их регистрация//ХиП. 1998. № 2.