Федеральное агентство по образованию Российской Федерации

**Государственное образовательное учреждение**

**Высшего профессионального образования**

**Сибирский государственный индустриальный университет**

Кафедра строительного производства и управления недвижимости

Курсовая работа

**Регулирование сферы управления недвижимостью государством и профессиональными объединениями по управлению недвижимостью**

Выполнил:

Студент гр. СЭН-06

Королик Ю.В.

Проверил:

Ст. преподаватель

Абрамович О.С.

Новокузнецк 2009

Содержание

Введение

Глава 1. Государственная регистрация недвижимого имущества

1.1 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1.1.1 Государственная регистрация прав на недвижимость: исторический анализ законодательства России, международная практика

1.1.2 Общие положения

1.1.3 Общие требования к составу документов, представляемых на государственную регистрацию

1.1.4 Документы о субъекте права

1.1.5 Требования, предъявляемые к документам - основаниям для государственной регистрации

1.1.6 Общие требования к иным документам, необходимым в соответствии с законодательством для государственной регистрации прав

1.1.7 Заключительные положения

1.2 Технический учет объектов недвижимости

1.2.1 Общие положения

1.2.2 Порядок проведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости

1.2.3 Состав сведений Реестра объектов недвижимости

1.2.4 Структура органов и организаций государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости

1.25 Архивы организаций технической инвентаризации

1.2.6 Порядок предоставления информации организациями технической инвентаризации

1.2.7 Финансовое обеспечение деятельности организаций технической инвентаризации

1.2.8 Примерный перечень объектов недвижимости различных видов их использования, подлежащих государственному техническому учету и технической инвентаризации

Глава 2 Профессиональные объединения по управлению недвижимости

2.1 СРО в строительстве

2.2 Законодательство о СРО

2.3 Законодательная база и правовые риски управления коммерческой недвижимостью

2.4 СРО специализирующая на обслуживании жилых домов

2.5 Профессиональные объединения по управлению недвижимости в России (на примере Alcon, МАТОРИН)

Заключение

Список литературы

# Введение

С развитием рыночных отношений в нашей стране вполне естественно связано и возникновение разного рода проблем, в том числе и правового характера, разрешением которых, по мере возможности и необходимости, занимались и занимаются законодатели.

Так, в процессе формирования рынка недвижимости, возникла потребность во введении норм права, устанавливающих государственную регистрацию вещных прав на нее. Можно выделить несколько причин ее возникновения.

Во-первых, в силу сложившейся психологии участники гражданско-правовых отношений полагали, что правоустанавливающие документы на недвижимое имущество может выдать только государственный орган.

Во-вторых, юридические лица, приобретавшие в процессе приватизации недвижимость в частную собственность, хотели получить доказательство данного факта от ее бывшего собственника - государства.

В-третьих, нехватка оборотных финансовых средств у приватизированных предприятий или их собственников вызывала потребность в банковском кредитовании. В свою очередь, банковским или иные кредитным учреждениям в обеспечение предоставляемых кредитов требовались серьезные гарантии. Как правило, они требовали в залог недвижимое имущество и, как следствие, правоустанавливающие документы на него.

Конечно, разными государственными органами предпринимались попытки выдавать правоустанавливающие документы на недвижимость. В частности, комитеты по управлению имуществом и фонды имущества различных уровней выдавали Свидетельства на право собственности на имущественные комплексы, а бюро технической инвентаризации городов (районов) - регистрационные удостоверения на отдельные объекты. Комитеты по управлению имуществом и фонды имущества основывались на положениях Закона РСФСР от 03 июля 1991г. “О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР" и Указе Президента РФ “Об ускорении приватизации государственных и муниципальных предприятий" от 29 января 1992г. В соответствии с положениями названных актов комитеты должны были передавать свидетельства о собственности на предприятие для продажи соответствующим фондам имущества.

Но в то же время такие документы не могли считаться правоустанавливающими, поскольку на момент осуществления таких действий законодательство РСФСР в качестве основания (титула) собственности признавало договоры купли-продажи и иные сделки, установленные законом. В этом же качестве рассматривались планы приватизации предприятий с приложениями - актами оценки имущества при соблюдении обязательной государственной регистрации данного предприятия.

Кроме того, в тот период, вследствие противоречивости отдельных нормативных актов судами по-разному определялся момент возникновения права собственности. Так, в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 32 от 02 декабря 1993г. [[1]](#footnote-1) записано, что “право собственности возникает с момента внесения платежа по договору купли-продажи”. В то же время в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 декабря 1995г. № 5325/95[[2]](#footnote-2) было отмечено, что “право собственности возникает с момента передачи вещи, если иное не установлено законом и договором”.

Подобная неясность Гражданского кодекса РСФСР 1964г. и Закона РСФСР “О собственности в РСФСР”, связанная с определением момента возникновения права собственности на недвижимость, зачастую тормозила гражданский оборот недвижимости. [[3]](#footnote-3)

С принятием Гражданского кодекса Российской Федерации вопросы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним приобрели особую значимость, а сама регистрация - зачастую правообразующее значение. В соответствии с положениями Кодекса в зависимость от соблюдения требований о регистрации ставится возникновение права собственности на недвижимость и иных прав, подлежащих государственной регистрации (п.2 ст.8 ГК), а в ряде случаев - действительность совершенной с недвижимым имуществом сделки.

Учитывая большое значение объектов недвижимости в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте, закон закрепил ее специальный правовой режим. Он заключается в том, что право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничение, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции.

21 июля 1997 года был принят Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, который подробно регламентирует порядок проведения регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, а также полномочия органов осуществляющих государственную регистрацию. Данный закон вступил в действие в конце января 1998г., в связи с чем представляется интересным рассмотреть в данной работе тот порядок, который предусматривает вышеуказанный закон, а также практику его применения.

Саморегулирование (СРО) в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительной деятельности) (СРОС), введено в Российской Федерации с 1 января 2009 года взамен строительных лицензий (лицензий на деятельность в области строительства зданий и сооружений I И II уровня ответственности). Это в свою очередь означает что для строительства зданий и сооружений в Российской Федерации строительным организациям необходимо вступить (стать членами) саморегулируемой организации (СРО в строительстве, СРОС).

Саморегулируемая организация (СРО) в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (СРОС) в соответствии с Градостроительным кодексом РФ - это некоммерческая организация, сведения о которой внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

# Глава 1. Государственная регистрация недвижимого имущества

# 1.1 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

# 1.1.1 Государственная регистрация прав на недвижимость: исторический анализ законодательства России, международная практика

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество дано в ст.2 ФЗ РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", принятого Государственной Думой 17 июня 1997 года, в которой государственная регистрация определяется как "юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации".

Данный правовой институт является, в своем современном правовом смысле, новым для законодательства Российской Федерации. Однако то, что права на недвижимое имущество нуждаются в каком-либо публичном подтверждении со стороны государства в силу важности и специфичности данного объекта гражданского оборота, признавалось российскими учеными-цивилистами еще в прошлом веке и начале нынешнего[[4]](#footnote-4). Кроме того, различные системы государственной регистрации прав на недвижимость существуют и действуют уже достаточно долгое время и в других странах. Таким образом, можно сделать вывод, что создание правового института государственной регистрации не строилось на “пустом месте”, а основывалось на теории и практике международного и отечественного гражданского права.

Для примера действующих систем регистрации прав на недвижимость зарубежных стран можно взять системы Германии и Испании[[5]](#footnote-5).

Так, вопросы, связанные с регистрацией прав на недвижимость, в Германии регламентируются Положением о поземельных книгах, принятым 24.03.1897г. В соответствии с ним поземельные книги ведутся специальными поземельными учреждениями, действующими при общих судах первой инстанции по месту нахождения объекта недвижимости. В этих учреждениях регистрацией прав в поземельной книге занимаются регистраторы, прошедшие курс специального обучения, в функции которых входит проверка полномочий лиц, считающих себя заинтересованными сторонами, и которые независимы при принятии решений.

Регистрационная система, используемая в поземельных книгах, согласно Германскому Гражданскому Уложению, построена на следующих принципах:

1. внесения вещных прав, т.е. всякое изменение правового положения объекта недвижимости подлежит регистрации в поземельной книге;
2. специальности, т.е. на запись данных о каждом земельном участке отводится в поземельной книге отдельный лист;
3. гласности, т.е. любое заинтересованное лицо вправе получить информацию из поземельной книги в отношении конкретного земельного участка;
4. старшинства вещных прав, т.е. при наличии двух вещных прав на один и тот же объект недвижимости преимущество отдается тому праву, запись в поземельную книгу о котором была совершена раньше.

Действие поземельных книг распространяется на округа, на территории которых находятся земельные участки, внесенные в книгу. Сама книга представляет собой государственный реестр по учету прав на земельные участки и иное недвижимое имущество.

Любая запись в поземельной книге считается истинной до внесения в нее исправлений. Данный принцип влечет определенные сложности при решении вопроса о том, кто отвечает перед истинным правообладателем при наличии ошибочных записей. Эта проблема предупреждается несложным способом: перед внесением регистрационной записи в реестр регистратор должен получить письменное согласие на это всех заинтересованных сторон в нотариальной форме. Таким образом, если внесенная в реестр запись и ошибочна, все же она сделана с согласия лиц, которые могут понести от этой записи ущерб и потребовать возмещения убытков.

Кроме того, в поземельную книгу могут вноситься предварительные записи о заключенных договорах, которые позволяют покупателю недвижимости требовать исполнения договора, а также предостерегает иных лиц от заявления права требования на данную недвижимость, поскольку распоряжение, осуществленное после регистрации в поземельной книге предварительной записи об отчуждении земельного участка или права, недействительно.

Таким образом, можно сделать вывод, что сложившая в Германии система государственной регистрации прав на недвижимость (система поземельной записи) обеспечивает высокую степень прозрачности и гласности сделок с землей и недвижимостью.

В Испании действующая регистрационная система введена Законом об ипотеках 1861г. В соответствии с требованием данного закона был создан Реестр собственности прав на недвижимость, в котором регистрируются права собственности на недвижимое имущество, другие вещные права и их ограничения и обременения. Он ведется по регистрационным округам, которые не соприкасаются между собой и совпадают с границами административных территорий Испании.

Реестр ведется в специальных книгах, которые нумеруются и визируются судьей. Форма и порядок ведения этих книг определяются министерством юстиции Испании. Реестр ведут особые государственные служащие - регистраторы, которые в процессе своей профессиональной деятельности подчиняются только закону и полностью независимы от государства, в том числе и в вопросе своего финансирования.

Все записи о правах на недвижимость и сделки с ней регистрируются в Реестре собственности на недвижимость. Права на отдельный объект недвижимости регистрируются на отдельном листе записи в хронологическом порядке - таким образом фиксируется процесс перехода прав на недвижимость. Законным является только последний правообладатель, каждое право на недвижимость принадлежит только одному законному владельцу. Все незарегистрированные права на недвижимость недействительны. На регистратора возложена ответственность за законность записи, в том числе и за возможный ущерб, причиненный неверной записью. Таким образом, здесь также действует принцип: все, что записано в реестре, является верным и законным. Информация Реестра прав на недвижимость относительно прав, а также зарегистрированных ограничений и обременений на недвижимое имущество открыта для заинтересованных лиц.

Таким образом, в Испанской регистрационной системе можно выделить следующие основные принципы (согласно Закону об ипотеках):

1. гласности, т.е. регистрация права на недвижимость публична и открыта для ознакомления;
2. определения, т.е. каждый объект недвижимости имеет свой отдельный регистрационный лист;
3. последовательности, т.е. новая запись о регистрации в Реестре прав на недвижимость погашает все старые записи в Реестре на эту недвижимость;
4. закрытия, т.е. запрещено регистрировать сделки с недвижимостью, имеющие более раннюю дату, чем последняя запись в реестре;
5. первоочередности, т.е. право на недвижимость возникает с даты регистрации в реестре - кто первый зарегистрировал, то и приобретает право;
6. непротиводействия, т.е. незарегистрированные права на недвижимость не могут считаться законным правом на нее.

Система регистрации прав в Испании основывается на юридическом анализе представляемых на регистрацию сделок. Правовая экспертиза сделки подразумевает проверку правильности формы представленных документов; дееспособности и правоспособности лиц, участвующих в сделке; законности сделки. После проведения правовой экспертизы регистратором принимается решение о признании сделки соответствующей закону и производится регистрация права, либо о незаконности сделки, влекущее за собой отказ в регистрации, который может быть обжалован.

Следует заметить, что испанская система регистрации прав на недвижимость не является обязательной, но с другой стороны она довольно эффективна, поскольку собственник, не зарегистрировавший свое право, сталкивается с уже упоминавшимся принципом непротиводействия.

В Европе потребность в защите гражданского оборота земли путем привлечения публичной власти появилась раньше, чем в России. Такое положение было обусловлено особенностями политического и общественного развития России, в частности, значительной неэффективностью рынка недвижимости в нашей стране: отсутствовали гарантии публичной власти в сфере ее отчуждения, не было достоверной информации о наличии юридически значимых прав на недвижимость, существовавшая же информация была малодоступна.

Существовавшее в конце XIX века в России публичное подтверждение вещных прав на недвижимость достигалось с помощью так называемого крепостного порядка, который заключался в том, что все акты на недвижимость в виде купчих, закладных и иных крепостей совершаются младшим нотариусом, а затем утверждаются старшим нотариусом с внесением последним записей в свои реестры (эти реестры, очевидно, можно считать слабым подобием поземельных книг, принятых в Европе).

Крепостной порядок в России регулировался согласно Положению о нотариальной части от 14.04.1866г. Нотариальные части организовывались в губернских городах, иногда в уездах, при окружных судах. Нотариусы были государственными служащими, но содержались за счет вознаграждения, получаемого за предоставляемые услуги. Как правило, при окружном суде состоял один старший и несколько младших нотариусов. Все факты, касавшиеся недвижимости, старший нотариус отражал в двух книгах - крепостной книге и реестре крепостных дел. Ведение данного реестра осуществлялось в установленном Министерством юстиции порядке по объекту недвижимости. Лист реестра, соответствующий отдельному объекту недвижимости, состоял из нескольких разделов, касающихся сведений о самом объекте, его собственниках, а также различных ограничениях и обременениях прав на него.

Крепостные книги и реестры крепостных дел заводились на определенную территориальную единицу в пределах соответствующего округа. Сделки с недвижимостью могли быть совершены в любом месте, но утверждались старшим нотариусом только по месту нахождения имущества. Для этого старшему нотариусу в течение года должны были представить выписку из актов, в которую младший нотариус внес запись о совершении в нотариальной форме сделки с недвижимым имуществом. После оплаты пошлины, и при отсутствии оснований для отказа старший нотариус утверждал представленную ему выписку, делал запись в крепостной книге и отметку в реестре крепостных дел. О произведенных действиях сообщалось органам власти, а сторонам на руки выдавалась выписка из крепостной книги о внесенной в нее записи о сделке отчуждения земли, которая и служила удостоверением права покупателя на землю.

Однако данная крепостная система имела и ряд существенных недостатков. К ним можно отнести следующие:

1. отсутствие единой законодательной системы;
2. значительное количество противоречащих друг другу норм;
3. недостаточная гласность в сфере установлению земельных прав (информацию об объекте недвижимости из крепостных книг и реестра крепостных дел можно было получить только с согласия собственника);
4. неопределенность, неоднозначность и недостаточная надежность прав на недвижимость (например, при совершении нескольких сделок отчуждения земли в разных местах получал не тот, кто первым произвел сделку, а тот, кто ранее предъявил запись для утверждения старшему нотариусу);
5. излишняя сложность и дороговизна процедуры. [[6]](#footnote-6)

Для устранения этих недостатков крепостного порядка к 1881г. был разработан проект Вотчинного устава (использование в названии слова “вотчинный” связано с тем, что исторически все права на недвижимое имущество именовались вотчинными правами).

Разработчики проекта определили цель введения вотчинной системы как “установление надлежащей гласности, определенности, и, главное, твердости земельных прав и возможно полной свободы в распоряжении ими, упрощение производства по приобретению их, приближение места совершения актов о недвижимых имениях к населению, устранение неформальной собственности”. [[7]](#footnote-7)

Основными принципами предложенного порядка назывались:

1. “начало внесения” - совершение записи прав собственности, ограниченных прав, ограничений и обеспечений в крепостную книгу;
2. публичность (гласность) - признание вотчинных книг гласными и достоверными;
3. бесповоротность - признание прав, приобретенных на основании записи в вотчинных книгах, бесповоротными;
4. специальность - точное указание в вотчинных книгах всего объема вносимых в нее прав и обременений;
5. принцип старшинства - предполагал, что первоочередность ограничений и обременений прав собственности на недвижимость определяется временем внесения записи в вотчинную книгу.

Проектом Устава предусматривалось введение института вотчинных книг, куда вносились записи о правах на недвижимость и сделок с ней, и которые являлись единственным источником сведений о правовом положении каждого объекта недвижимости. Проект предполагал обязательную первичную регистрацию прав посредством записи в крепостную книгу в следующих случаях: при отчуждении недвижимости, ее залоге; при совершении сделок с недвижимым имуществом, требующих, согласно закону, совершения крепостного акта; при производстве межевания земли в порядке, установленном межевыми законами. Запись вносилась на основании заявления собственника при удостоверении его прав на это имущество, предоставлении сведений об ограничениях и обременениях на него.

Создатели проекта предусмотрели создание специальных учреждения - “вотчинных установлений”, в ведении которых сосредоточивалось все производство по ведению вотчинных книг, внесение в них записей о правах на недвижимость и сделок с ней, а также совершение вотчинных актов.

Такой проект, несомненно, имел революционное значение для оборота недвижимости в России. И естественно, что он вызывал среди специалистов серьезные дискуссии (например, обсуждалось соотношение регистрации прав на недвижимость, и состоянием землеустройства в России на тот период). Споры продлились до начала первой мировой войны, а последовавшая за этим революция сделала проблему неактуальной. Таким образом, дореволюционная Россия так и не получила действенного инструмента для обеспечения надежности гражданского оборота недвижимого имущества.

В ходе этой работы мы увидим, что ни труды российских ученых, ни мировой опыт в области государственной регистрации прав на недвижимость не пропали даром: они нашли свое отражение в ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”.

# 1.1.2 Общие положения

1. Настоящий порядок приема документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Порядок) разработан Управлением Федеральной регистрационной службы по Москве на основании и в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации), Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 г. № 219 "Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Приказом Минюста России от 01.07.2002 № 184 "Об утверждении методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и иных нормативных правовых актов РФ, Приказом Минюста России от 14.09.2006 г. №293 "Об утверждении Административного регламента исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Положения Порядка распространяются на жилые помещения: индивидуальные жилые дома (домовладения), части жилых домов, квартиры, комнаты; объекты нежилого фонда: здания, сооружения, нежилые помещения; земельные участки.

3. Настоящим Порядком определяются прием документов на регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, требования к содержанию и составу принимаемых документов, а также права и обязанности сотрудников Управления, ведущих прием документов.

4. Настоящий Порядок направлен на установление единой практики приема документов подразделениями Управления на регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

# 1.1.3 Общие требования к составу документов, представляемых на государственную регистрацию

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется при представлении следующих документов:

заявления о государственной регистрации прав;

документов, подтверждающих уплату государственной пошлины за государственную регистрацию (за исключением случаев, когда в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации государственная пошлина уплате не подлежит);

документов о субъектах права (физических или юридических лицах);

документов, описывающих объект права, удостоверенных организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества;

документов, являющихся основанием для государственной регистрации права, ограничения (обременения), сделки;

иных документов, предусмотренных требованиями действующего законодательства и необходимых для государственной регистрации прав.

***Комплект документов, представляемых на государственную регистрацию:***

***Заявление***

1. Заявление составляется на бланке установленного образца, а также может быть представлено в свободной форме.

2. При приеме заявления сотрудник должен проверить правильность заполнения всех полей бланка установленной формы.

3. Заявление, составленное в свободной форме, должно содержать сведения, необходимые для государственной регистрации, в соответствии с п. п. 19, 20, 21 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. Приказом Минюста РФ от 1 июля 2002 г. N 184.

В заявлении должны быть указаны: фамилия, имя и отчество, дата и место рождения, гражданство, пол, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя;

4. При отсутствии у заявителя заполненного заявления или неправильном его заполнении специалист, ответственный за прием документов, заполняет самостоятельно в программно-техническом комплексе (с последующим представлением на подпись заявителю) или помогает заявителю собственноручно заполнить заявление.

5. Заявление на регистрацию сделки и перехода права на основании договора подают все стороны договора.

6. В случаях, когда на одной из сторон договора выступают несколько лиц - участников общей долевой собственности, заявление о государственной регистрации подают все участвующие в сделке на этой стороне договора.

7. В заявлении делается отметка о желании (нежелании) заявителя получить свидетельство о государственной регистрации права.

8. Заявление должно содержать отметку о возникновении ипотеки в силу закона.

***Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины.***

На государственную регистрацию представляются подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за проведение регистрационных действий (который должен быть возвращен заявителю), и его копия (которая помещается в дело ПУД)

Таким документом может быть:

квитанция об уплате;

платежное поручение с исполнением или его копия;

извещение или его копия.

Юридические лица должны уплачивать государственную пошлину за государственную регистрацию прав в безналичной форме со своих банковских счетов, открытых в кредитных организациях, филиалах кредитных организаций, учреждениях Банка России, по месту государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества (Письмо Минфина РФ от 06.06.2006 N 03-06-03-04/60).

Размер и порядок уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав установлен ст.333.33 Налогового кодекса РФ, детализирован Приказом Управления от 14.02.2005 № 17 "Об утверждении классификатора регистрационных действий".

Сотрудник, осуществляющий прием, должен проверить правильность уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию до начала работы с комплектом документов.

# 1.1.4 Документы о субъекте права

1. Физические лица представляют: документ, удостоверяющий личность (перечень документов, являющихся в соответствии с действующим законодательством удостоверяющими личность, указан в п. п 10, 11 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. Приказ Минюста РФ от 1 июля 2002 г. N 184 (с изменениями от 12 ноября 2003 г.,19 января 2005 г.).

При предъявлении физическим лицом документа, удостоверяющего личность, необходимо проверять: срок действия документа; наличие записи об органе, выдавшем документ, даты выдачи, подписи и фамилии должностного лица, оттиска печати; соответствие фамилии, имени, отчества, даты рождения, реквизитов документа, удостоверяющего личность, адреса постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя с подлежащими внесению в Единый государственный реестр прав сведениями, указанными в документах, представленных на государственную регистрацию (в частности, в правоустанавливающем документе, в заявлении о государственной регистрации).

Отсутствие в документе, удостоверяющем личность, на день обращения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, сведений об адресе постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя в соответствии с Законом о регистрации не является основанием для истребования дополнительных документов, подтверждающих (удостоверяющих) указанный адрес, и отказа в государственной регистрации. В данном случае рекомендуется руководствоваться сведениями об адресе постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя, указанными им в заявлении о государственной регистрации.

2. Юридические лица представляют: копию свидетельства или другого документа о государственной регистрации юридического лица (решение исполкома Советов народных депутатов);

копию учредительного документа юридического лица с изменениями, дополнениями и со свидетельствами о регистрации данных изменений;

копии документов, подтверждающих полномочия представителя юридического лица действовать от имени последнего (копии протоколов общих собраний юридических лиц либо копии протоколов решения совета директоров (наблюдательных советов) о назначении/избрании (контракт) исполнительного органа юридического лица (директора, генерального директора и т.д.) или выписок из них, верность которых подтверждена подписями соответствующих руководителей и печатью организации; определение арбитражного суда о назначении арбитражного управляющего, если начата процедура банкротства);

копию документа налоговой инспекции о присвоении ИНН.

2.1 Документы о государственной регистрации юридического лица и учредительные документы принимаются в копиях, удостоверенных нотариально.

2.2 Предъявленные учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, подлинники документа, подтверждающего факт внесения сведений о юридическом лице в единый государственный реестр юридических лиц, документа о постановке на учет юридического лица как налогоплательщика возвращаются заявителю непосредственно после их предъявления.

Если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии учредительных документов, то возможно представление выписки из единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица.

2.3 Вид учредительных документов, представляемых юридическими лицами, зависит от их организационно-правовой формы, например:

Устав представляют: акционерные общества, производственные кооперативы, потребительские кооперативы, общества с ограниченной ответственностью и общества с дополнительной ответственностью, учрежденные одним лицом, фонды, общественные объединения, религиозные организации; государственные и муниципальные унитарные предприятия;

Учредительный договор представляют: полные товарищества, товарищества на вере;

Устав и Учредительный договор представляют: общества с ограниченной ответственностью, общества с дополнительной ответственностью, ассоциации и союзы некоммерческих организаций

Учреждения представляют решение собственника о создании учреждения и устав, утвержденный собственником. В случаях, предусмотренных законом, учредительным документом может быть Положение.

2.4 Представляемые иностранным юридическим лицом учредительные документы подчиняются личному закону юридического лица и отвечают требованиям права страны, где учреждено юридическое лицо.

Если учредительный документ был составлен на территории государства, являющегося участником Гаагской конвенции 1961г., на нем должен быть проставлен апостиль.

Учредительные документы, оформленные на территории стран, не входящих в число участников названной конвенции, а также не имеющих с Россией двухстороннего соглашения о правовой помощи, должны быть легализованы.

В случае, если государство, в котором были зарегистрированы учредительные документы юридического лица, имеет с Россией двухстороннее соглашение о правовой помощи, и содержанием соглашения подтверждается отсутствие необходимости легализации документов или проставления апостиля, документы, изготовленные и засвидетельствованные учреждением или специально на то уполномоченным лицом в пределах их компетенции и по установленной форме, должны приниматься без какого-либо специального удостоверения.

Документы и апостиль, составленные на иностранном языке, должны сопровождаться переводом на русский язык, верность которого должна быть удостоверена нотариально.

***Представительство.***

Представительство может быть основано на доверенности или на законе

1. Представительство основанное на доверенности.

Доверенность представляется в двух экземплярах: подлинник (возвращается после проверки на соответствие копии) и копия, либо нотариально удостоверенная копия.

При предъявлении доверенности сотрудник должен проверить соответствие указанных в доверенности полномочий тем действиям, которые совершает представитель по предъявленной доверенности, соответствие лица, указанного в доверенности в качестве представителя, тому лицу, которое представило документы на регистрацию, а также отсутствие подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных исправлений.

Все другие необходимые реквизиты (сведения о доверителе и представителе, срок действия доверенности, дата ее выдачи) должны быть отражены в доверенности в соответствии с п.2 и п.22 Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами РФ, утвержденных приказом Министерства юстиции РФ от 15.03.2000 № 91.

Если доверенность была выдана на территории государства, являющегося участником Гаагской конвенции 1961г., на ней должен быть проставлен апостиль.

Доверенности, оформленные на территории стран, не входящих в число участников названной конвенции, а также не имеющих с Россией двухстороннего соглашения о правовой помощи, должны быть легализованы.

В случае, если государство, в котором была выдана доверенность, имеет с Россией двухстороннее соглашение о правовой помощи (в частности, государства - члены СНГ), доверенность принимается без какого-либо специального удостоверения

Доверенность и апостиль, составленные на иностранном языке, должны сопровождаться переводом на русский язык, верность которого должна быть удостоверена нотариально. Доверенность от физических и юридических лиц на представление документов на государственную регистрацию и получение документов, подлежащих возврату после проведения государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

К нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:

1) доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, удостоверенные начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, старшим или дежурным врачом;

2) доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности рабочих и служащих, членов их семей и членов семей военнослужащих, удостоверенные командиром (начальником) этой части, соединения, учреждения или заведения;

3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, удостоверенные начальником соответствующего места лишения свободы;

4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, находящихся в учреждениях социальной защиты населения, удостоверенные администрацией этого учреждения или руководителем (заместителем руководителя) соответствующего органа социальной защиты населения; 5) доверенности, выданные консульскими учреждениями Российской Федерации;

6) доверенности, выданные должностными лицами аппарата органа исполнительной власти, имеющими соответствующие полномочия, в случае отсутствия в населенном пункте нотариуса.

Доверенность, выданная лицом, действующим по доверенности, (передоверие), должна быть нотариально удостоверена. К такой доверенности предъявляются требования, предусмотренные п.5.3 настоящего Порядка. При этом сотрудник обязан проверить срок действия доверенности, выданной в порядке передоверия, который не должен быть больше срока действия основной доверенности.

2. Представительство, основанное на законе

Законными представителями граждан могут быть родители, усыновители, опекуны и попечители.

Законными представителями несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет являются родители, усыновители или попечители. Законными представителями несовершеннолетних граждан в возрасте до 14 лет являются родители, усыновители или опекуны. Над гражданином, признанным недееспособным, устанавливается опека. Над гражданином, ограниченным в дееспособности, устанавливается попечительство. Опекуны являются представителями подопечных в силу закона и совершают от их имени и в их интересах все необходимые сделки.

Попечители дают согласие (в письменной форме) на совершение сделок, т.е. несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет сделки в отношении недвижимости совершают самостоятельно. Согласие попечителей может быть выражено, например, как непосредственно в тексте договора и подтверждено личными подписями последних, так и в виде отдельного документа, либо путем представления законными представителями заявления на регистрацию.

Опекунами и попечителями граждан, нуждающихся в опеке и попечительстве и находящихся или помещенных в соответствующие воспитательные, лечебные учреждения, учреждения социальной защиты населения или др. аналогичные учреждения, являются эти учреждения.

Опекуны и попечители осуществляют защиту прав и интересов своих подопечных в отношениях с любыми лицами без специального полномочия.

В случае наличия разногласий между интересами законных представителей и их подопечных защита прав и интересов последних возлагается органом опеки и попечительства на своего представителя. Данный порядок применяется также до момента установления опеки или попечительства над детьми, оставшимися без попечения родителей.

В указанных случаях полномочия представителя удостоверяются соответствующим решением органа опеки и попечительства и выданной на основании такого решения доверенностью.

**Документы об объекте права.**

При государственной регистрации прав на земельные участки представляется кадастровый план земельного участка. Кадастровый план земельного участка должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра. Заявитель представляет документы, описывающие объект недвижимости, права на который заявлены к регистрации, или их копии, надлежаще заверенные организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества (ГУП "МосгорБТИ", ФГУП "Ростехинвентаризация", ГУП "Мосгоргеотрест").

Представления плана объекта недвижимого имущества / кадастрового плана земельного участка не требуется, если план соответствующего объекта недвижимого имущества или иной документ, предусмотренный действующим законодательством и содержащий описание данного объекта недвижимого имущества, либо в случае государственной регистрации прав на земельный участок - кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

# 1.1.5 Требования, предъявляемые к документам - основаниям для государственной регистрации

1. Документы - основания (перечень - ст.17 Закона о регистрации) представляются в подлинниках и копиях (нотариально удостоверенных).

2. Необходимые для государственной регистрации прав документы, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются не менее чем в двух экземплярах - подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов.

3. Акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством в месте издания таких актов, представляются только в копиях. Копии указанных документов-оснований изготавливаются без подписи руководителя, уполномоченным лицом администрации, на них делается отметка о том, что копии верны подлиннику и проставляется подпись должностного лица, заверенная печатью соответствующего органа.

4. При приеме документов-оснований сотрудник должен проверить:

соответствие состава документов и их оформление требованиям действующего законодательства;

соответствие представленных копий документов подлинникам по наименованию, дате составления, по содержанию, по подписям на подлиннике документа, по количеству листов;

Принимаемые документы не должны иметь подчисток либо приписок, зачеркнутых слов и иных не оговоренных в них исправлений. Не подлежат приему документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

5. При представлении на регистрацию в качестве документа-основания договора, составленного в простой письменной форме, сотруднику необходимо также проверить:

содержание договора (договор должен содержать необходимые реквизиты: наименование, дата составления, наименование сторон, предмет договора, вид права и т.д.); количество экземпляров договора, которое определяется сторонами и, как правило, соответствует количеству сторон договора или количеству участвующих в нем лиц (при долевой собственности), плюс дополнительно один экземпляр - для хранения в Управлении;

подписи сторон; чтобы все приписки, зачеркнутые слова, иные исправления в тексте договора были отдельно оговорены и заверены подписями участников сделки;

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

6.1 Несовершеннолетние физические лица в возрасте от 14 до 18 лет при подписании документа указывают, что действуют с согласия родителей, усыновителей или попечителей, пишут полностью свою фамилию, имя, отчество и ставят подпись.

6.2 Лица, выступающие в данной ситуации в качестве законных представителей (родители, усыновители, опекуны, попечители), должны подтвердить свое согласие на совершение сделки (например, записью о согласии с указанием полностью фамилии, имени, отчества и подписи).

6.3 Законные представители, которые действуют в интересах малолетних детей в возрасте до 14 лет (родители, усыновители, опекуны, представители органов опеки) пишут на документе, что действуют в интересах несовершеннолетнего ребенка.

6.4 Представители физических и юридических лиц до фамилии, имени, отчества и подписи указывают, что являются представителями, например: "По доверенности, фамилия, имя, отчество, подпись".

7 .Договор, составленный на нескольких отдельных листах, может быть принят на регистрацию при соблюдении следующих условий:

не заполненные до конца строки и другие свободные места в тексте договора должны быть прочеркнуты;

приписки и поправки должны быть оговорены и подтверждены подписями участников договора;

листы договора должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены печатью.

# 1.1.6 Общие требования к иным документам, необходимым в соответствии с законодательством для государственной регистрации прав

В случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства РФ, на государственную регистрацию представляются иные документы, в том числе:

1. Разрешение (согласие) органов опеки и попечительства, если:

жилое помещение, находящееся в собственности (сособственности) несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, выступает предметом сделок, влекущих отказ от принадлежащих указанным лицам прав либо уменьшение имущества последних (обмен, дарение, сдача имущества в наем (аренду), в безвозмездное пользование или в залог, раздел имущества, выдел из него долей и т.п. - ст.37 ГК РФ);

в отчуждаемом жилом помещении проживают лица в качестве членов права или охраняемые законом интересы (ст.292 ГК РФ);

При приеме данного разрешения (распоряжение или иной документ) сотрудник должен проверить наличие подписи лица, наделенного правом осуществлять соответствующие властные действия от имени органа опеки и попечительства (в г. Москве - распоряжение за подписью руководителя муниципалитета)

2. Нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки по распоряжению жилым помещением, находящимся в общей совместной собственности (исключение: отчуждение супругом жилого помещения, полученного им в собственность до брака либо в период брака, в порядке приватизации, наследования или в результате дарения; наличие установленного иного режима собственности супругов: раздел имущества, брачный договор). При подписании сделки обоими супругами нотариального согласия не требуется

3. При подаче заявления на регистрацию права на долю в общей долевой собственности на основании договора купли-продажи (мены) заявителем должны быть представлены документы, подтверждающие выполнение продавцом требований о соблюдении прав преимущественной покупки доли других сособственников: надлежащее уведомление продавцом других сособственников о намерении продать свою долю - уведомление нотариуса (в противном случае отсутствует возможность судить о содержании уведомления); отказ от покупки доли со стороны других сособственников, заверенный нотариально или оформленный в присутствии сотрудника, осуществляющего прием документов на государственную регистрацию. В последнем случае сотрудник проверяет соответствие данных документа, удостоверяющего личность, с данным лиц, указанных в документах, в которых выражено их согласие на регистрацию права, с фактическими данными документа, удостоверяющего личность, делает отметку на документах: "Составлено в моем присутствии" и указывает фамилию, дату и ставит свою подпись.

В случае, если сделка нотариально удостоверена, то на регистрацию должны быть представлены нотариально заверенные копии уведомления и/или отказа от права преимущественной покупки

4. При регистрации прав и сделок с объектами федеральной и муниципальной собственности, переданными в хозяйственное ведение унитарному предприятию (п.2 ст.295 ГК РФ) или в оперативное управление федеральному казенному предприятию (п.1 ст.297 ГК РФ), сотрудник проверяет наличие письменного согласия собственника на отчуждение имущества с указанием конкретного объекта и цены

5. При регистрации перехода права на объекты недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с недвижимым имуществом с участием организаций, обладающих правом оперативного управления имуществом, сотрудник проверяет наличие письменного подтверждения того, что реализуемая недвижимость приобретена за счет доходов, полученных от деятельности, осуществляемой в соответствии с учредительными документами организации, а не на средства собственника (например, документ за подписью главного бухгалтера и руководителя юридического лица, свидетельствующий об учете недвижимости на отдельном балансе).

6. Если объект недвижимого имущества находится в государственной или муниципальной собственности и не находится ни на каком вещном праве у других субъектов (исключение: право хозяйственного ведения имуществом предприятия, право оперативного управления казенного предприятия), стоимость объекта при его отчуждении определяется в соответствии с действующим законодательством (ФЗ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации": оценка проводится в обязательном порядке независимым оценщиком, за исключением приватизации жилых помещений)

# 1.1.7 Заключительные положения

1. По просьбе заявителя сотрудник должен сообщить должность, фамилию, имя, отчество свои и своего непосредственного начальника; фамилию, имя, отчество Руководителя Управления; номер справочного телефона Управления и приемной, в которую обратился заявитель.

2. При установлении фактов отсутствия необходимых документов, несоответствия представленных документов требованиям, указанным в пункте 81 Административного регламента, специалист, ответственный за прием документов, уведомляет заявителя о наличии препятствий для государственной регистрации прав, объясняет заявителю содержание выявленных недостатков в представленных документах и предлагает принять меры по их устранению

При желании заявителя устранить препятствия, прервав подачу документов на государственную регистрацию прав, специалист, ответственный за прием документов, формирует перечень выявленных препятствий для государственной регистрации прав в 2-х экземплярах (Приложение 5 к Приказу) и передает его заявителю для подписания. Первый экземпляр перечня выявленных препятствий для государственной регистрации прав вместе с представленными документами передается заявителю, второй - остается у специалиста.

При желании заявителя устранить препятствия позднее (после подачи документов на государственную регистрацию прав) путем представления дополнительных или исправленных документов специалист, ответственный за прием документов, обращает его внимание на наличие препятствий для проведения государственной регистрации прав и предлагает заявителю письменно подтвердить факт уведомления.

3. В случае если на государственную регистрацию был представлен документ (документы), имеющий подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в нем исправления, документ, исполненный карандашом, а также документ с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать его содержание, такой документ согласно пункту 3 статьи 18 Закона о регистрации не подлежит приему на государственную регистрацию.

Поскольку в Законе о регистрации, в том числе в его статье 18, не указан порядок отказа в приеме таких документов, а в соответствии со статьей 2 Закона уклонение от государственной регистрации может быть обжаловано заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд, органам, осуществляющим государственную регистрацию прав, рекомендуется, проинформировав об этом заявителя в ходе приема документов, незамедлительно приостанавливать государственную регистрацию (пункт 1 статьи 19 Закона). В уведомлении о приостановлении государственной регистрации со ссылкой на пункт 3 статьи 18 Закона рекомендуется:

указывать конкретную причину (наименование и реквизиты документа, суть "дефекта" документа и т.д.);

Сообщать заявителю, что он может получить на руки такой документ в целях его приведения в соответствие с законодательством Российской Федерации; сообщать, что непредставление требуемого и надлежаще исполненного (оформленного) документа до окончания срока регистрации (приостановления регистрации) повлечет вынесение решения об отказе в регистрации в соответствии с абзацем четвертым пункта 1 статьи 20 Закона, а также о том, что в соответствии с пунктом 3 статьи 19 Закона правообладатель, сторона (стороны) сделки или уполномоченное им (ими) на то лицо при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности имеет право представить заявление о приостановлении регистрации на срок не более трех месяцев с указанием причины такого приостановления.

Если подлинный экземпляр указанного документа выдан на руки заявителю, рекомендуется на копии расписки в приеме документов на государственную регистрацию сделать об этом отметку в порядке, установленном пунктом 50 Правил ведения книг учета документов, а копию такого документа поместить в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

4. Сотрудник вносит запись о принятых документах в книгу учета входящих документов и выдает расписку в получении документов на регистрацию с указанием вида (подлинник, копия) и даты их представления.

5. Специалист, ответственный за прием документов, несет персональную ответственность за соблюдение сроков и порядка приема документов, правильность внесения записи в книгу учета входящих документов, оформление расписки, установленных пунктами 78-90 Административного регламента.

# 1.2 Технический учет объектов недвижимости

# 1.2.1 Общие положения

1.1 Настоящее Положение разработано в соответствии с Гражданским

кодексом Российской Федерации (статья 131), Федеральным законом от 21.07.99 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (статьи 1, 12, 17 и 18), Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.10.97 N 1301 "О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации", Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое

имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.98 N 219 (статьи 7, 8, 23 - 26), и Положением о Государственном комитете Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.99 N 1289.

1.2 Целью Положения является установление единых принципов организации и осуществления государственного технического учета объектов недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации; обеспечение достоверности базы налогообложения, статистического учета и создания единой информационной системы многоцелевого назначения о недвижимости на всей территории России; хранения и использования архивов организаций технической инвентаризации, являющихся составной частью государственного Архивного фонда и достояния Российской Федерации.

1.3 Настоящее Положение устанавливает порядок проведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, определяет структуру органов технической инвентаризации, состав Реестра объектов недвижимости, порядок ведения, хранения и использования архивов организаций технической инвентаризации и условия предоставления информации об объектах недвижимости.

1.4 Государственному техническому учету подлежат здания, сооружения жилищно-гражданского и производственного назначения, включая обособленные комплексы (технологические или хозяйственные), представляющие собой единое целое и предназначенные для выполнения определенных функций, прочие объекты, учет которых установлен действующим законодательством.

1.5 Техническая инвентаризация объектов недвижимости заключается в проверке и определении на конкретную дату наличия, местоположения, назначения, фактического использования, состава, состояния и стоимости объекта.

1.6. Государственный технический учет объектов недвижимости заключается в проведении технической инвентаризации и определении принадлежности объектов недвижимости.

# 1.2.2 Порядок проведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости

2.1 Государственный технический учет и техническая инвентаризация объектов недвижимости осуществляется по единой для Российской Федерации системе и представляет собой неразрывно связанную последовательность действий по сбору, документированию, накоплению, обработке, учету и хранению сведений об объектах недвижимости.

Порядок проведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости устанавливается Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

2.2 Государственный технический учет и техническая инвентаризация объектов недвижимости на территории Российской Федерации осуществляется только уполномоченными Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу организациями технической инвентаризации (БТИ), а также БТИ, которым уполномоченными органами делегированы права по осуществлению государственного технического учета и технической инвентаризации.

2.3 Технический учет осуществляется путем проведения технической инвентаризации объектов недвижимости, присвоения инвентарного, реестрового, кадастрового номеров и внесения сведений об объекте на определенную дату в Реестр объектов недвижимости.

2.4 Результатом технической инвентаризации является составленный на каждый объект недвижимости технический паспорт, в котором фиксируется наличие объекта в натуре, фактическое его местоположение (адрес), собственник (владелец), границы, состав, назначение, использование, технические характеристики, стоимость, состояние, инвентарный, реестровый, кадастровый номера, а также отметка о внесении сведений о данном объекте в Реестр объектов недвижимости.

2.5 Порядок проведения технической инвентаризации, форма технического паспорта, а также порядок ведения реестра объектов недвижимости устанавливается Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

2.6 Техническая инвентаризация объектов недвижимости подразделяется на первичную и текущую (плановую).

При первичной технической инвентаризации на объект недвижимости составляется технический паспорт унифицированной формы, графическая и другая стандартизированная учетно-техническая документация в установленном порядке, присваиваются инвентарный, реестровый, кадастровый номера и вносится информация об объекте в Реестр недвижимости на конкретную дату.

Текущая (плановая) техническая инвентаризация объектов недвижимости ведется в целях выявления происшедших изменений и отражения их в технических паспортах и Реестре объектов недвижимости.

Собственник (владелец) объекта недвижимости обязан обеспечить доступ к объекту для проведения плановой технической инвентаризации в согласованные сроки.

Периодичность текущей (плановой) технической инвентаризации объектов недвижимости должна быть не реже одного раза в пять лет.

2.7 Первичная и текущая (плановая) техническая инвентаризация и учет объектов недвижимости производятся организациями технической инвентаризации за счет средств собственников и владельцев объектов недвижимости по утвержденным ставкам.

Предельные ставки для проведения паспортизации и технической инвентаризации объектов недвижимости утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Главы муниципальных образований могут утверждать понижающие коэффициенты к предельным ставкам.

Внеплановые обследования производятся по заявкам собственников (владельцев) объектов недвижимости при смене правообладателей объектов недвижимости по договорным ценам.

2.8 На каждый объект учета открывается инвентарное дело с соответствующим номером, под которым объект недвижимости заносится в Реестр объектов недвижимости.

Инвентарное дело представляет собой технический паспорт с приложениями к нему, составленными на основании обследования, и пополняется инвентаризационно-технической документацией по мере проведения новых обследований в порядке регистрации текущих изменений.

Инвентарное дело хранится в архиве организации технической инвентаризации. Инвентарное дело подлежит передаче из архива БТИ на государственное хранение только по истечении 5 лет с момента рекращения существования объекта.

Инвентарный номер объекта недвижимости является частью кадастрового номера объекта недвижимости, который используется при единении Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество сделок с ним.

Порядок присвоения кадастрового номера установлен Постановлением правительства Российской Федерации от 15.04.96 N 475 "Об утверждении Положения о структуре и порядке учета кадастровых номеров объектов недвижимости и Порядка заполнения форм государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

2.9 Сведения об объекте недвижимости, внесенные в Реестр объектов недвижимости, являются единственным доказательством существования учетного объекта недвижимости в фиксированном составе, границах, назначении, принадлежности и прочих характеристиках на определенную дату.

Реестр объектов недвижимости ведется на бумажных и магнитных носителях. При наличии расхождения между сведениями, записанными на бумажных и магнитных носителях, приоритет имеют записи на бумажных носителях, если иное не установлено законодательством.

2.10. Удостоверение о постановке объектов недвижимости на государственный технический учет осуществляется путем выдачи копии технического паспорта на объект или выписки из Реестра объектов недвижимости установленной формы с присвоенным инвентарным, реестровым, кадастровым номерами, заверенной печатью организации технической инвентаризации и подписью уполномоченного должностного лица, или путем выдачи выписки из технического паспорта, содержащей сведения об объекте недвижимости. При отсутствии изменений в объекте по результатам обследования выдается справка о подтверждении характеристик объекта недвижимости и инвентарного, реестрового, кадастрового номеров.

2.11. Сведения государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, предоставляемые уполномоченными организациями технической инвентаризации в установленном порядке, обязательны для применения в следующих случаях:

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

составления государственной статистической и бухгалтерской отчетности по объектам недвижимости;

исчисления и контроля базы налогообложения недвижимости;

ввода в эксплуатацию объектов жилищного фонда, социального,

культурно - бытового и производственного назначения;

ведения земельного, градостроительного кадастра;

ведения реестра федерального имущества.

2.12. При совершении сделок с объектом недвижимости и выдаче сведений БТИ обязательно предшествует обследование объекта в натуре (срок действия выписки из технического паспорта и справок для представления в различные структуры - три месяца).

# 1.2.3 Состав сведений Реестра объектов недвижимости

3.1 Объектами недвижимости, подлежащими государственному техническому учету, являются здания, сооружения или обособленный комплекс объектов (технологический или хозяйственный комплекс), представляющий собой единое целое и предназначенный для выполнения определенной функции и раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения.

3.2 Государственному техническому учету подлежат: законченные строительством и принятые в эксплуатацию объекты недвижимости;

самовольно возведенные законченные строительством здания (части зданий). При наличии самовольных построек на оригиналах инвентаризационных планов, технических паспортов и копиях этих документов на свободном от записей месте, с лицевой стороны проставляются штампы установленного образца;

объекты незавершенного строительства. В случае незавершенного строительства БТИ рекомендуется производить обмерочные чертежи незавершенных объектов без поэтажных планов и экспликаций.

3.3 Государственному техническому учету подлежат объекты недвижимости по их назначению (использованию):

объекты жилищного фонда;

другие здания гражданского назначения;

здания и сооружения производственного назначения;

объекты внешнего благоустройства;

объекты инженерной инфраструктуры;

объекты транспортной инфраструктуры;

садовые и дачные дома и сооружения;

иные объекты недвижимости.

Примерный состав указанных видов объектов недвижимости приведен в Приложении к настоящему Положению.

3.4 На каждый объект недвижимости фиксируется его назначение и фактическое использование на момент проведения технической инвентаризации.

3.5 В Реестр объектов недвижимости включаются основные

характеристики объектов:

собственник (владелец);

местоположение (адрес);

границы площади застройки объекта недвижимости;

состав;

инвентарный, реестровый, кадастровый номера;

назначение;

использование (фактическое) на момент проведения текущей инвентаризации;

технические характеристики (площадь, этажность и пр.);

стоимость (полная балансовая стоимость, остаточная балансовая стоимость с учетом износа, инвентаризационная стоимость);

другие, перечень которых может быть дополнен.

# 1.2.4 Структура органов и организаций государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости

4.1 Федеральным органом исполнительной власти в области государственного технического учета и технической инвентаризации является Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

К органам и организациям технической инвентаризации относятся:

Государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" ("Ростехинвентаризация");

уполномоченные Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу организации технической инвентаризации субъектов Российской Федерации (а также в случае необходимости уполномоченные Госстроем России иные организации технической инвентаризации);

БТИ, которым уполномоченными органами делегированы права по осуществлению технического учета и технической инвентаризации на территории соответствующего административного образования.

4.2 Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу как уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти в области технического учета и инвентаризации объектов недвижимости осуществляет:

проведение государственной политики в области технического учета и инвентаризации;

назначение уполномоченных организаций технической инвентаризации;

разработку нормативных правовых, методических и инструктивных документов по вопросам государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, ведения и использования архивов БТИ;

координацию работ по созданию единой системы государственного технического учета и инвентаризации объектов недвижимости на территории Российской Федерации;

определение порядка обучения и повышения квалификации работников в системе государственного технического учета и инвентаризации объектов недвижимости;

организацию создания и определение порядка ведения объединенного архива объектов недвижимости и Реестра уполномоченных организаций технической инвентаризации;

иные полномочия в области технического учета и инвентаризации объектов недвижимости.

4.3 Государственное унитарное предприятие "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" ("Ростехинвентаризация") осуществляет:

организацию и проведение государственного технического учета, техническую инвентаризацию объектов недвижимости федеральной собственности; объектов, расположенных на территории двух и более субъектов Российской Федерации (газопроводы, нефтепроводы, водопроводы, лесопарки и т.п.), объектов особого назначения, иных объектов на территории Российской Федерации, а также находящихся на территории других государств в установленном порядке;

создание для этих целей специализированных структурных подразделений для осуществления технического учета и инвентаризации технологических комплексов и линейно-производственных объектов различного назначения;

нормативно-методическое и информационное руководство и обеспечение по вопросам государственного технического учета и инвентаризации объектов недвижимости;

ведение единого документально - электронного архива технической инвентаризации объектов недвижимости Российской Федерации;

ведение Объединенного архива Госстроя России;

ведение государственного учета архивов и документов технической инвентаризации объектов недвижимости Российской Федерации;

обучение и повышение квалификации кадров организаций технической инвентаризации;

подготовку документов для назначения организаций технической инвентаризации, уполномоченных осуществлять государственный технический учет объектов недвижимости;

координацию и контроль деятельности организаций технической инвентаризации;

информационное и консультативное обслуживание деятельности по государственному техническому учету и инвентаризации объектов недвижимости;

иную деятельность в соответствии с Уставом.

4.4 Уполномоченные Госстроем России организации технической инвентаризации:

4.4.1 Единые специализированные организации технической инвентаризации субъектов Российской Федерации осуществляют:

организацию и проведение государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, расположенных в субъекте Российской Федерации;

нормативно-методическое и информационное сопровождение по вопросам организации государственного технического учета и инвентаризации;

утверждение Положений о филиалах организаций технической инвентаризации субъекта Российской Федерации;

аттестацию руководителей и специалистов филиалов и иных структурных подразделений организаций технической инвентаризации;

ежегодную инвентаризацию архивов организаций технической инвентаризации на территории соответствующего субъекта Российской Федерации;

ведение Государственного реестра архивов организаций технической инвентаризации соответствующего субъекта Российской Федерации;

ведение и контроль Реестра объектов недвижимости подведомственными организациями технической инвентаризации;

координация работы архивов БТИ и обеспечение их сохранности;

информационно-консультативное обслуживание и контроль деятельности подведомственных организаций технической инвентаризации;

иную деятельность в соответствии с Уставом или Положением.

4.4.2 Уполномоченные Госстроем России иные организации технической инвентаризации Российской Федерации осуществляют:

организацию и проведение государственного технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости, расположенных на территории соответствующего административно-территориального образования;

нормативно-методическое и информационное обеспечение совместно с уполномоченной организацией субъекта Российской Федерации вопросов организации государственного технического учета и инвентаризации;

ведение реестра архива данного уполномоченного БТИ;

ежегодную инвентаризацию архива данного уполномоченного БТИ;

обеспечение сохранности архивов;

ведение Реестра объектов недвижимости;

иную деятельность в соответствии с Уставом или Положением.

4.5 Порядок формирования структуры филиалов предприятий единой специализированной организации технической инвентаризации субъекта Российской Федерации, их полномочий, размещения, взаимодействия и использования архивов на территории субъекта Российской Федерации определяется органами исполнительной власти соответствующего субъекта Российской Федерации по согласованию с Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

4.6 Уполномоченные Госстроем России организации технической инвентаризации могут делегировать свои права по осуществлению технического учета и технической инвентаризации (как правило, на основании договора) БТИ на территории соответствующего административного образования.

4.7 В соответствии с Положением о Госстрое России, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.99 N 1289, для реализации федеральной политики в области государственного технического учета и технической инвентаризации, обеспечения нормативно - правового регулирования и координации деятельности БТИ Госстрой России создает в субъектах Российской Федерации территориальные органы в установленном порядке.

# 1.2.5 Архивы организаций технической инвентаризации

5.1 Учетно-техническая, оценочная и правоустанавливающая документация по жилищному фонду и другим объектам недвижимости, включая технические паспорта, регистрационные книги, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела, иные инвентаризационные документы хранятся в архивах организаций технической инвентаризации (БТИ), а электронная копия в объединенном архиве Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

5.2 Архивы БТИ относятся к государственной федеральной собственности и составляют часть Единого документально - информационного фонда технической инвентаризации объектов недвижимости Российской Федерации.

5.3 Передача права пользования архивными фондами организаций технической инвентаризации при их реорганизации, ликвидации, создании новых решается в соответствии с законодательством Российской Федерации об архивном фонде Российской Федерации и архивах по распоряжению Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

5.4 Порядок поступления информации из архивов БТИ в Объединенный архив Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу определяется указанным Комитетом.

Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу осуществляет владение и пользование объединенным архивом.

5.5 Архив БТИ действует, как правило, на правах структурного подразделения и осуществляет прием, учет, хранение и использование дел и документов технической инвентаризации:

находящихся в текущем производстве;

законченных текущим производством.

5.6 Архив БТИ в установленном порядке подлежит включению в Государственный реестр учета архивов и документов технической инвентаризации Российской Федерации.

5.7 Инвентарные дела на объекты, отнесенные в порядке, установленном законодательством, к категории объектов культурного наследия, памятникам архитектуры, не подлежат уничтожению и в случае ликвидации объекта по истечении одного года должны передаваться на хранение в государственный архив.

5.8 Дела и документы архива БТИ, созданные за счет средств физических и юридических лиц, не становятся собственностью этих физических и юридических лиц, не являются элементом состава их имущества, не являются товаром в качестве информационного ресурса, не могут быть объектом сделок купли - продажи, передачи прав владения и распоряжения.

5.9 Архивы организаций технической инвентаризации подлежат страхованию в установленном порядке.

5.10. Руководители и специалисты архивов БТИ проходят аттестацию, обучение и повышение квалификации в порядке, устанавливаемом Госстроем России.

5.11. Утверждение программ обучения руководителей и архивариусов БТИ осуществляется в порядке, устанавливаемом Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу.

# 1.2.6 Порядок предоставления информации организациями технической инвентаризации

6.1 Информация об объектах недвижимости, содержащаяся в учетно-технической документации, носит открытый характер, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.2 Информация о конструктивных и планировочных особенностях отдельных зданий и сооружений (следственных изоляторов, учреждений исполнения наказаний, банков и т.п.), определенных законом и иными нормативными правовыми актами, является закрытой, формируется и выдается в специально установленном порядке.

6.3 Информация об учтенных объектах недвижимости предоставляется организациями технической инвентаризации за плату, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Положением.

6.4 Информация о лицах, несущих бремя по содержанию недвижимого имущества, предоставляется в установленном порядке только:

собственникам (владельцам) недвижимости;

физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от собственника (владельца);

наследникам по закону и завещанию.

В соответствии с законами Российской Федерации бесплатная информация предоставляется по надлежаще оформленным запросам:

правоохранительным органам и судам по находящимся в производстве делам;

органам государственной власти субъектов Российской Федерации им местного самоуправления;

налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией;

органам государственной статистики в соответствии с утвержденными формами государственной статистической отчетности;

иным организациям, определенным законами Российской Федерации.

Подлинники учетно-технической и иной документации, хранящейся в архивах БТИ, предоставлению не подлежат.

6.5 Организации технической инвентаризации бесплатно предоставляют информацию учреждениям юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество в объеме, необходимом для их работы.

6.6 Орган технической инвентаризации представляет запрошенную заявителем информацию или выдает ему в письменной форме мотивированный отказ в течение десяти дней со дня получения запроса. Отказ может быть обжалован лицом, обратившимся за информацией, в судебном порядке.

В случае необходимости срок предоставления информации может быть продлен, но не более чем на 10 дней, а в исключительных случаях - до одного месяца.

6.7 Использование содержащихся в инвентаризационном архиве данных об объектах учета сведений способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам собственников (владельцев) объектов недвижимости, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

# 1.2.7 Финансовое обеспечение деятельности организаций технической инвентаризации

7.1 Финансирование деятельности организаций технической инвентаризации осуществляется за счет платы за технический учет и инвентаризацию объектов недвижимости и предоставление информации о них, за счет средств бюджетов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, средств иных не запрещенных законом источников.

Средства организаций технической инвентаризации используются исключительно для реализации возложенных на них задач и функций по осуществлению государственного учета и инвентаризации жилищного фонда и других объектов недвижимости, в том числе на материально - техническое обеспечение деятельности организаций технической инвентаризации, обеспечение социально - бытовых условий и оплату труда сотрудников, а также на содержание и охрану архивов.

7.2 Для выполнения возложенных функций на Российское государственное унитарное предприятие "Ростехинвентаризация" уполномоченные организации технической инвентаризации ежемесячно отчисляют на его счета средства по договору, но не менее 0,3% средств от объема реализованных услуг по техническому учету и технической инвентаризации объектов недвижимости и предоставления информации о них.

# 1.2.8 Примерный перечень объектов недвижимости различных видов их использования, подлежащих государственному техническому учету и технической инвентаризации

1. Жилищный фонд:

жилые помещения, независимо от форм собственности, включая многоквартирные и индивидуальные жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы - приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома - интернаты для инвалидов, ветеранов и др.), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

В жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные (используемые) для торговых, бытовых и иных нужд.

2. Здания и сооружения учреждений и предприятий социального и культурно - бытового обслуживания населения:

2.1 Здания (часть здания) и сооружения учреждений образования:

детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, школы интернаты, учебно-производственные комбинаты, внешкольные учреждения (дома школьников, станции юных техников, юных натуралистов и т.п.), средние специальные и профессионально - технические учебные заведения, высшие учебные заведения, музыкальные и художественные школы и пр.

2.2 Здания (часть здания) и сооружения учреждений здравоохранения: детские дома - интернаты, пансионаты, психоневрологические учреждения, поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара, станции скорой медицинской помощи, родильные дома, фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты, аптеки, молочные кухни, раздаточные пункты молочных кухонь и пр.

2.3 Здания (часть здания) и сооружения санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, учреждений отдыха и туризма: санатории общего типа, санатории для родителей с детьми, санатории - профилактории, дома отдыха, пансионаты, базы отдыха предприятий и организаций, молодежные лагеря, курортные гостиницы, оздоровительные лагеря школьников, дачи дошкольных учреждений, туристские гостиницы, туристские базы, мотели, кемпинги, приюты и пр.

2.4 Здания (часть здания) и сооружения физкультурно-спортивных сооружений: помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, спортивные залы общего пользования, бассейны крытые и открытые общего пользования, спортивные залы, треки, ипподромы, катки, стадионы, тиры, манежи и пр.

2.5 Здания (часть здания) и сооружения культуры и искусства:

помещения для культурно - массовой и воспитательной работы с населением, танцевальные залы, клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, филармонии, цирки, залы аттракционов и игровых автоматов, массовые библиотеки, музеи, выставочные залы, художественные галереи, лекционные залы, творческие мастерские, монастыри, храмы, дома культуры и пр.

2.6 Здания и сооружения торговли: отдельно стоящие магазины, рыночные комплексы, встроенные и пристроенные помещения магазинов, салонов, павильонов, киосков и пр.

2.7 Здания (часть здания) и сооружения общественного питания: - помещения ресторанов, кафе, кафетериев, столовых, буфетов, трактиров, баров, пекарен, кухонь и пр.

2.8 Здания (часть здания) и сооружения коммунально-бытового обслуживания: прачечные, химчистки, бани, приемные пункты, ремонтные мастерские, почтовые отделения, телефонные станции, телеграфы, жилищно-эксплутационные организации и пр.

2.9 Здания (часть здания) и сооружения организаций и учреждений управления:

административные учреждения, офисные учреждения, конторы, нотариальные конторы, юридические консультации, милицейские участки, тюрьмы, исправительные учреждения; обороны, иностранных представительств и пр.

2.10. Здания (часть здания) и сооружения кредитно - финансовых учреждений: банки, биржи и пр.

2.11. Здания (часть здания) и сооружения проектных и научных организаций: проектные организации, конструкторские бюро, научно - исследовательские институты и лаборатории и пр.

3. Здания (часть здания) и сооружения производственного назначения: помещения цехов, производственных лабораторий, отделов, вспомогательных производственных помещений, производственных складов, испытательных стендов, опытных полигонов и др. объектов всех отраслей экономики.

4. Складские здания (часть здания) и сооружения: специально приспособленные и используемые для хранения и не связанные с производством склады товаров, продуктов питания, сырья, оборудования, строительных материалов, твердого топлива, холодильники для хранения мяса и мясных продуктов, рыбы и рыбопродуктов, масла, молочных продуктов, фруктохранилища, овощехранилища, картофелехранилища и др.

5. Объекты внешнего благоустройства: проезды, площади, набережные и другие искусственные сооружения, а также кладбища, свалки.

6. Объекты зеленых насаждений: лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, уличные и дворовые озелененные территории, защитные зоны.

7. Объекты инженерной инфраструктуры: сети и сооружения водопровода, канализации, тепло - и энергоснабжения, связи, сооружения по защите территорий и пр.

8. Объекты транспортной инфраструктуры: трамвайные пути, контактные сети трамвая и троллейбуса, аэропорты, вокзалы, станции метро, автостанции, железные и автомобильные дороги, трубопроводы, мосты, тоннели, эстакады, акведуки; сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств (гаражи, ангары, депо) и пр.

9. Садовые и дачные дома и сооружения, включая хозяйственные постройки и сооружения.

10. Иные здания и сооружения - исторические памятники.

11. Объекты незавершенного строительства: здания, сооружения и помещения, находящиеся в объектах, строительство которых не закончено.

12. Назначение недвижимости в законодательных и нормативных актах, регистрационных записях, в учредительных документах, договорах и иных документах, имеющих юридическую значимость, должно устанавливаться исходя из статей 133, 134 и 135 Гражданского кодекса Российской Федерации как главная вещь с принадлежностями. При этом для строений и сооружений главная вещь в составе сложной вещи должна определяться как средство достижения цели, принадлежностью которого является земельный участок, предоставляемый для эксплуатации строения. [[8]](#footnote-8)

# Глава 2 Профессиональные объединения по управлению недвижимости

# 2.1 СРО в строительстве

Саморегулирование (СРО) в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительной деятельности) (СРОС), введено в Российской Федерации с 1 января 2009 года взамен строительных лицензий (лицензий на деятельность в области строительства зданий и сооружений I и II уровня ответственности). Это в свою очередь означает что для строительства зданий и сооружений в Российской Федерации строительным организациям необходимо вступить (стать членами) саморегулируемой организации (СРО в строительстве, СРОС).

Саморегулируемая организация (СРО) в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (СРОС) в соответствии с Градостроительным кодексом РФ - это некоммерческая организация, сведения о которой внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

Саморегулирование в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (строительной деятельности) регулируется следующими нормативно-правовыми актами:

Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ;

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;

Федеральный закон от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях";

Федеральным законом от 12 января 1996 года № 7-ФЗ "О некоммерческих организациях"; И другими нормативно-правовыми актами.

Некоммерческое партнерство для получения статуса саморегулируемой организации (СРО) в области строительной деятельности, должно соответствовать следующим требованиям:

1. Некоммерческое партнерство должно объединять не менее 100 профессиональных участников строительного рынка - юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, иностранных организаций аттестованных в Российской Федерации;

2. Некоммерческое партнерство должно разработать и принять стандарты и правила предпринимательской или профессиональной деятельности обязательных для выполнения всеми членами саморегулируемой организации;

3. Некоммерческое партнерство должно сформировать компенсационный фонд минимальный размер которого должен быть не менее 1 млн. рублей на каждого члена Некоммерческого партнерства получающего статус СРО в строительстве. Однако в случае страхования членами Некоммерческого партнерства гражданской ответственности перед третьими лицами, минимальный размер компенсационного фонда должен быть не менее 300 тыс. рублей на каждого члена некоммерческого партнерства;

4. Некоммерческое партнерство должно пройти процедуру получения статуса СРО в уполномоченном государственном органе. Уполномоченный государственный орган в случае соответствия Некоммерческого партнерства всем предъявляемым требованиям для получения статуса строительного СРО вносит информацию о Некоммерческое партнерство с присвоением статуса СРО в государственный реестр саморегулируемых организаций (СРО).

Государственным органом регулирования и надзора в области саморегулирования строительной, проектной и изыскательской деятельности в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации является Ростехнадзор.

***Целями деятельности саморегулируемых организаций в строительной сфере (строительных СРО):***

1. Объединение профессиональных участников строительной отрасли для предотвращения, предупреждения причинения вреда жизни и здоровью физических лиц, биомиру, окружающей среде, экологии, объектам культурного наследия (памятникам культуры и искусства), имуществу граждан и организаций, государственному и муниципальному имуществу в следствии недостатков работ в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства выполняемые членами саморегулируемой организации;

2. Повышение качества выполняемых строительных работ;

3. Информированию профессиональных участников строительной деятельности. [[9]](#footnote-9)

***Преимущества СРО:***

СРО осуществляет защиту прав и законных интересов членов СРО;

Членство в СРО ведет к повышению качества осуществляемых строительных работ;

Членство в СРО ведет к взаимной поддержке членов СРО;

СРО оказывает помощь в повышении квалификации сотрудников членов СРО;

СРО осуществляет информационную поддержку членов, путем предоставления изменений в нормативно-правовые акты затрагивающие профессиональных участников - членов СРО, проведению общих собраний членов СРО, организации круглых столов, симпозиумов и конференций посвященных актуальным темам саморегулирования, функционирования СРО, а так же проблемам в сфере регулирования и функционирования строительной деятельности.

Членство в строительной саморегулируемой организации (СРО), является обязательным требованием для строительных организаций и индивидуальных предпринимателей занимающихся строительной деятельностью позволяющем осуществлять строительную деятельность.

Члены строительной саморегулируемой организации (строительной СРО) для осуществления строительной деятельности должны получить свидетельство о допуске к работам в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (допуск к строительным работам);

***Свидетельство о допуске к работам, классификатор видов работ:***

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выдается саморегулируемой организацией без ограничения срока и территории его действия. Действие свидетельства о допуске к работам может быть прекращено при выходе из СРО, при выявлении нарушений и в некоторых других случаях.

Свидетельство о допуске к работам выдается на определенные виды работ. Классификатор видов работ (перечень видов работ) введен Приказом Министерства регионального развития.

***Требования, предъявляемые СРО к строительным организациям и индивидуальным предпринимателям***:

Строительные организации и индивидуальные предприниматели для получения членства в СРО и последующего получения свидетельства о допуске к работам, должны соответствовать требованиям, предъявляемым в соответствии с законодательством, правилами и стандартами СРО к кандидатом в члены СРО, в частности:

1. Работники строительной компании, ИП должны иметь образование соответствующего профиля для выполнения определенных видов работ;

2. Индивидуальный предприниматель в случае выполнения определенных видов работ самостоятельно индивидуальный предприниматель должен иметь высшее или среднее профессиональное образование соответствующего профиля и стаж работы по специальности не менее чем пять лет;

3. Не менее чем три работника должны иметь высшее профессиональное образование или не менее чем пять работников - среднее профессиональное образование. Стаж работы по специальности должен составлять не менее чем три года для работников, имеющих высшее профессиональное образование, и не менее чем пять лет для работников, имеющих среднее профессиональное образование;

4. Индивидуальный предприниматель, работники индивидуального предпринимателя или юридического лица должны проходить повышение квалификации не реже, чем один раз в пять лет;

5. Должно иметься имущество, необходимое для выполнения соответствующих видов работ (дополнительное требование предъявляемое некоторыми СРО);

6. Проверка квалификации ИП, работников ИП или юридического лица должна иметь положительный результат (дополнительное требование предъявляемое некоторыми СРО).

Государственный контроль за деятельность СРО в сфере строительства и ведение государственного реестра саморегулируемых организаций выполняет Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор).

Перечень видов строительной деятельности (классификатор СРО):

Перечень видов строительной деятельности утвержден Приказом Министерства регионального развития от 9 декабря 2008 г. № 274

# 2.2 Законодательство о СРО

***1. Нормативно-правовое регулирование деятельности Саморегулируемых организаций (СРО) в области строительства, реконструкции, капитального*** ***ремонта объектов капитального строительства (строительное СРО).***

Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях";

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ;

Постановление Правительства Российской Федерации от 29 сентября 2008 г. № 724 "Об утверждении порядка ведения государственного реестра саморегулируемых организаций";

Постановление Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2008 г. № 864 "О мерах по реализации Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации";

Приказ Министерства регионального развития от 9 декабря 2008 г. № 274 "Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства";

Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 10 февраля 2009 г. № 57 "Об организации работы по реализации постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2008 г. № 864 "О мерах по реализации Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации". [[10]](#footnote-10)

***2. Нормативно-правовое регулирование деятельности Саморегулируемых организаций (СРО) в области архитектурно-строительного проектирования (проектные СРО).***

Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях";

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ;

Постановление Правительства Российской Федерации от 29 сентября 2008 г. № 724 "Об утверждении порядка ведения государственного реестра саморегулируемых организаций";

Постановление Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2008 г. № 864 "О мерах по реализации Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации";

Приказ Министерства регионального развития от 9 декабря 2008 г. № 274 "Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства";

Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 10 февраля 2009 г. № 57 "Об организации работы по реализации постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2008 г. № 864 "О мерах по реализации Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

***3. Нормативно-правовое регулирование деятельности Саморегулируемых организаций (СРО) в области инженерных изысканий (изыскательское СРО).***

Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях";

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ;

Постановление Правительства Российской Федерации от 29 сентября 2008 г. № 724 "Об утверждении порядка ведения государственного реестра саморегулируемых организаций";

Постановление Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2008 г. № 864 "О мерах по реализации Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации";

Приказ Министерства регионального развития от 9 декабря 2008 г. № 274 "Об утверждении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства";

Приказ Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 10 февраля 2009 г. № 57 "Об организации работы по реализации постановления Правительства Российской Федерации от 19 ноября 2008 г. № 864 "О мерах по реализации Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

***4. Нормативно-правовое регулирование деятельности Саморегулируемых организаций (СРО) арбитражных управляющих (СРО арбитражных управляющих).***

Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях";

Федеральный закон от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

***5 Нормативно-правовое регулирование деятельности Саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков (СРО оценщиков).***

Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. N 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях";

Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

***6. Нормативно-правовое регулирование деятельности Саморегулируемых организаций (СРО) аудиторов (СРО аудиторов).***

Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2008 г. N 307-ФЗ "Об аудиторской деятельности".

***7. Нормативно-правовое регулирование деятельности Саморегулируемых организаций (СРО) в сфере рекламы (СРО в сфере рекламы).***

***8. Нормативно-правовое регулирование деятельности Саморегулируемых организаций (СРО) профессиональных участников рынка ценных бумаг (СРО профучастников рынка ценных бумаг).***

Федеральный закон от 22 апреля 1996 г. N 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг"; Федеральный закон от 5 марта 1999 г. N 46-ФЗ "О защите прав и законных интересов инвесторов на рынке ценных бумаг".

***9. Нормативно-правовое регулирование деятельности Саморегулируемых организаций (СРО) управляющих компаний (СРО управляющих компаний)***

# 2.3 Законодательная база и правовые риски управления коммерческой недвижимостью

Исходя из положений существующего законодательства, по договору управления имуществом одна сторона (собственник) передает другой стороне (управляющему) на определенный срок имущество в управление, а другая сторона за вознаграждение обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах собственника.

Как правило, целью передачи объекта коммерческой недвижимости в доверительное управление, является последующая его сдача в аренду третьим лицам от имени управляющего и передача собственнику дохода в форме полученной от арендаторов арендной платы.

Собственник недвижимого имущества, заключив договор, избавляет себя от проблем, связанных с поиском арендаторов нежилого помещения, его обслуживанием и эксплуатацией и получает постоянный гарантированный доход от управляющего.

В управлении недвижимостью участвуют три субъекта:

учредитель управления (как правило, собственник имущества);

управляющий;

арендаторы.

Таким образом, на практике необходимо выстроить правовую схему взаимодействия между данными субъектами.

На практике управляющие компании и собственники, как правило, могут столкнуться со следующими рисками доверительного управления: проблемы неизбежно начинаются непосредственно в момент заключения договора - устные предварительные договоренности переносятся на бумагу неточно, что чревато недоразумениями впоследствии. Кроме того, существует риск утраты самого объекта, но здесь единственной рекомендацией может служить возможность по страхованию объекта от всех видов рисков, как внутреннего, так и внешнего происхождения, и следить за исправностью технических систем здания. Также необходимо указать на риск утраты права собственности, в частности, в ходе рейдерских захватов. Методы противодействия здесь, разумеется, индивидуальны, главное - постоянно иметь в виду такую возможность и осуществлять, "текущую деятельность по предотвращению рейдерских захватов".

На практике собственники и управляющие компании сталкиваются в момент регистрации договора доверительного управления с риском следующего характера - исходя из анализа судебной практики, существует возможность прекращения в последствии договора со стороны административных органов, осуществляющих регистрацию такого договора. Исходя из материалов дела, можно сказать о следующем: стороны заключили договор доверительного управления сроком на пять лет, и своевременно его пролонгировали. Однако Мосрегистрация по окончанию действия первоначального договора сообщила сторонам о внесении записи о прекращении действия договора доверительного управления объектом коммерческой недвижимости. Стороны обратились в суд. Исходя из положений ГК о доверительном управлении, действия регистрирующих органов по прекращению действия договора не являются основанием для его прекращения или расторжения. Таким образом, суд правомерно удовлетворил заявление о признании недействительной государственной регистрации прекращения действия договора о доверительном управлении имущественным комплексом, т.к. договор доверительного управления не прекратил действия и отсутствуют предусмотренные законом основания для совершения указанных регистрационных действий.

Осуществляя регистрацию договора доверительного управления, необходимо знать, что передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество. Несоблюдение формы договора доверительного управления имуществом или требования о регистрации передачи недвижимого имущества в доверительное управление влечет недействительность договора.

Договор доверительного управления имуществом должен быть заключен в письменной форме, причем при управлении зданиями и сооружениями будут применяться правила, регулирующие вопросы купли-продажи недвижимости. В договоре доверительного управления обязательно указываются выгодоприобретатель, состав управляемого имущества, срок действия договора, а также размер и форма вознаграждения управляющего.

Управляющий наделяется всеми полномочиями, необходимыми для защиты интересов учредителя, связанных с переданным имуществом. Эти полномочия должны быть подробно перечислены в договоре. Здесь необходимо указать на обширную судебную практику по превышению управляющими компаниями своих полномочий при управлении объектами коммерческой недвижимости. Например, общество, являющееся собственником объекта коммерческой недвижимости обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к управляющей компании и арендатору о признании договора аренды недействительным со ссылкой на то, что доверительный управляющий был не вправе сдавать в аренду нежилое помещение без согласия собственника.

Арендатор ссылается на отсутствие доказательств того, что оно знало или должно было знать о нарушении доверительным управляющим предусмотренных договором ограничений на совершение сделки. Как установлено судом при рассмотрении спора по существу, между ответчиками заключен спорный договор на аренду нежилого помещения без согласия собственника.

В соответствии с п.2 ст.1012 ГК РФ осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя. Законом или договором могут быть предусмотрены ограничения в отношении отдельных действий по доверительному управлению имуществом. Согласно условиям договора доверительного управления доверительный управляющий имеет право сдавать в аренду помещения только с письменного разрешения собственника. Исковые требования общества, являющегося собственником объекта коммерческой недвижимости, удовлетворены в полном объеме.

Необходимо указать на то, что управляющая компания согласно договору участвует в сделках от своего имени, но обязана информировать о своем статусе доверительного управляющего третьих лиц. Существует обязанность предупреждать всех контрагентов о том, что компания действует в чужих интересах и является доверительным управляющим. В соответствии с п.3 ст.1012 Гражданского кодекса РФ, если после имени или наименования управляющего в договоре, заключенном от его имени, но в отношении переданного в управление имущества, стоит отметка "Д. У.", считается, что контрагент предупрежден о статусе своего партнера. Когда контрагенты не были информированы о статусе управляющего, все обязанности по договору возникают у управляющего лично. То есть он должен исполнять обязательства по такому договору только за счет своего имущества (п.3, ст.1012 ГК РФ). Если в документах отсутствует пометка "Д. У.", доверительный управляющий лично отвечает перед третьими лицами, но только принадлежащим ему имуществом. А имущество, переданное в доверительное управление, продолжает оставаться собственностью учредителя управления. Договор доверительного управления отражает эти юридические моменты, несмотря на то, что данные положения прописаны Гражданским Кодексом РФ. Таким образом, это является еще одним риском как для управляющей компании, так и для контрагентов по сделке с данной компанией.

Чтобы избежать на практике вышеуказанных рисков, можно рекомендовать сторонам доверительного управления следующее: точно прописывать условия договора в части ранее достигнутых соглашений. В том числе обязательно указать существенные условия договора доверительного управления; соблюдать порядок подписания договора, акта - приема - передачи имущества, и государственной регистрации договора; проверять полномочия управляющей компании при заключении договоров с третьими лицами и указание на этот статус в договоре; осуществлять контроль за деятельностью Управляющей компании со стороны собственника имущества; страховать объект от всех внутренних и внешних рисков; проводить комплекс мероприятий по обременению объекта в целях защиты от рейдерской атаки.

Естественно, данные рекомендации не являются исчерпывающими, и в каждом случае рекомендуется проводить комплексную правовую проверку предстоящих юридически значимых действий. [[11]](#footnote-11)

# 2.4 СРО специализирующая на обслуживании жилых домов

Бум покупок квартир в новостройках закончился. Вместе с остановкой роста цен прошла эйфория от приобретения стремительно дорожавших квадратных метров. Новоселы начали обживать свои законные "владения". Как правило, в течение года после покупки квартиры жильцов не заботит управление домом. Однако по истечении этого срока новоселы начинают отчетливее видеть недостатки в эксплуатации их жилья. Не обнаруживая наличия ДЭЗов, ЖЭКов и РЭУ, они начинают всерьез интересоваться, кто должен отвечать за текущие трубы и неработающий лифт, и знакомятся с управляющими компаниями, которые специализируются на обслуживании жилых домов.

Не обнаруживая наличия ДЭЗов, ЖЭКов и РЭУ, они начинают всерьез интересоваться, кто должен отвечать за текущие трубы и неработающий лифт, и знакомятся с управляющими компаниями, которые специализируются на обслуживании жилых домов.

Рынок таких компаний существует уже не первый год и является одной из самых закрытых сфер столичной недвижимости. Это связано с тем, что традиционно управляющая компания уже "прилагается" к жилому дому: ее выбор или создание производятся застройщиками еще до появления фактических владельцев квартир. Частных или независимых управленцев в жилом секторе столичной недвижимости практически нет, значит, нет рынка в его цивилизованном понимании.

***"Жим" на жильцов***

С момента формирования рынка управляющих компаний при коммерческом жилье полностью исчезла практика передачи эксплуатации здания в систему муниципальных ЖЭКов, ДЭЗов и т.п. Согласно столичному законодательству, дома, построенные без участия финансовых ресурсов Москвы, в отличие от муниципального жилья не ставятся на обслуживание ДЭЗами. Нести ответственность за свое имущество обязан собственник, которого на этапе строительства и сразу после заселения еще нет. Чтобы домовладельцы могли выбирать и контролировать уровень обслуживания, от них требуется участие в товариществе собственников жилья (ТСЖ). Форма управления домом выбирается на общем собрании владельцев квартир. Заметим, что сам факт приобретения квартиры не влечет автоматического членства покупателя в товариществе. Только подав заявление на членство в ТСЖ, жители получают право принимать участие в деятельности товарищества. При этом образование самого ТСЖ может произойти лишь после того, как более 50% квартир в доме оформлено в собственность, т.е. засвидетельствовано в едином государственном реестре. К слову, в Москве оформление прав на недвижимость занимает от года до двух.

Вот и получается, что большинством новостроек управляют эксплуатирующие компании застройщиков, которые преследуют свои цели. По словам председателя координационного комитета ЗАО "ИнфраМенеджмент. Управляющая компания" Дмитрия Поваренко, на этом этапе главной задачей девелоперов становится защита своих интересов при сдаче дома в эксплуатацию и на протяжении срока действия гарантийных обязательств. Коммерческие управляющие компании, которым передаются функции по эксплуатации дома, почти всегда являются дочерними или аффилированными структурами по отношению к застройщику. Так ТСЖ и эксплуатационная фирма принимают дом на баланс и "прикрывают" застройщика до истечения гарантийного срока. После чего строительный брак и прочие дефекты "благополучно" достаются домовладельцам.

Второй задачей уже не самих девелоперов, а их эксплуатирующих компаний становится организация собственного прибыльного бизнеса за счет установления официальных и неофициальных тарифов на услуги. Особенно это касается временного отрезка от момента, когда появляются фактические пользователи недвижимости, и до тех пор, когда они начинают ориентироваться в ситуации. На начальном этапе эксплуатирующая компания застройщика старается собрать с жильцов максимум платежей. Например, устанавливает определенную планку стоимости услуг и изменяет ее по своему усмотрению. Подобный прием активно используется в новостройках бизнес-класса, обитатели которых, как правило, имеют достаточно высокий уровень доходов. Например, в Москве ставка за управление домом бизнес-класса колеблется от $1,5 до 3 за 1 кв. м в месяц.

При этом эксплуатирующие фирмы совместно с ТСЖ могут устанавливать свои расценки и на дополнительные виды сервиса (охрана, разведение цветника у подъезда и т.д.). Кроме сумм за жилищные услуги, которые рассчитываются исходя из площади квартиры, и коммунальное обслуживание с фиксированными тарифами (свет, газ, отопление, водоснабжение) через ТСЖ проходят дополнительные средства на управление домом. Например, товарищество, созданное застройщиком, безапелляционно предлагает жильцам заплатить несколько сот долларов, чтобы получить дефицитное место на автостоянке. Или же владельцы квартир неожиданно узнают, что ТСЖ официально приняло решение о замене старых лифтов на новые, а оплачивать это предстоит жильцам из своего кармана. Выбранная товариществом эксплуатирующая компания имеет право сдавать в аренду технические помещения дома, использовать фасады и крыши для размещения рекламы и т.п. Чаще всего жильцам не под силу противостоять подобным действиям со стороны ТСЖ застройщика и его управляющей компании.

***Бизнес на новостройках***

Оценить доли рынка, приходящиеся на независимые эксплуатирующие компании и на управляющие структуры, созданные застройщиками, несложно. В отличие от коммерческой недвижимости, где работает много независимых зарубежных управляющих организаций, в жилом секторе они не представлены вовсе. Все остальные "управленцы" так или иначе аффилированы с девелоперами или муниципальными властями либо фактически обслуживают корпоративные интересы собственника нескольких имущественных комплексов. По данным специалистов ЗАО "ИнфраМенеджмент. Управляющая компания", дома бизнес-класса, которыми управляют независимые отечественные компании, составляют всего 1-2% рынка, тогда как аффилированные предприятия, сервисные подразделения или дочерние компании застройщиков эксплуатируют 98-99% общего числа новостроек.

Конечно, на рынке существуют и компании, обслуживающие один-два небольших объекта. Однако как профессиональные игроки рынка они рассматриваться не могут.

По словам начальника отдела маркетинга компании "Конти" Алексея Самсонова, прибыль эксплуатирующей компании должна превышать 15%. Чтобы быть доходной, фирма должна обслуживать как можно большее количество объектов, тогда эту деятельность можно рассматривать не как дополнительный сервис, а как самостоятельное направление. Такой процент прибыли нормален для масштабных управляющих компаний застройщиков. Деятельность мелких непрофессиональных фирм скорее похожа на индивидуальное предпринимательство. "Фактически независимые управленцы, работающие в жилищном секторе, - это не компании в традиционном понимании, а "артели" из 30-40 специалистов, занимающиеся частной практикой и зарегистрировавшие для этих целей общество с ограниченной ответственностью", - говорит Д. Поваренко. Понятно, что ответственность таких независимых управленцев минимальна, как в случае с управляющими компаниями застройщика. Эти компании не обладают собственным оборотным капиталом и необходимыми для эффективной деятельности основными средствами. Продолжительность жизни таких организаций во многом определяется динамикой их отношений с жильцами двух - трех обслуживаемых ими домов. По словам Д. Поваренко, любой конфликт между жильцами и подобной управляющей компанией приводит к фактическому прекращению ее существования. Работавшие в ней специалисты переходят на работу по найму - до момента возникновения благоприятных условий для возобновления предпринимательской деятельности, но уже под другим названием. Подобная деятельность представляет собой стабильный небольшой бизнес, особенно если учитывать, что управляющие компании в большинстве случаев работают с новостройками. Инженерные коммуникации в новых домах как минимум 10-15 лет не потребуют серьезного ремонта.

***Нетиражируемая эксплуатация***

Спрос на качественное управление жилой недвижимостью неизменно увеличивается. Жильцы постоянно ужесточают требования к обслуживанию домов. За последний год количество собственников квартир, недовольных работой управляющих компаний застройщика, достигло почти критической массы. По словам Д. Поваренко, "смена эксплуатирующей организации никогда не происходит по взаимному согласию сторон. Это всегда конфликтная ситуация, требующая профессионального сопровождения менеджеров, юристов, финансистов, инженеров". Самостоятельная смена управляющей компании, как правило, заканчивается для жильцов тупиковыми или кризисными ситуациями. Выбор новой организации дается значительно труднее, чем отказ от услуг старой. Тем более выбирать практически не из чего. Как заявляет Д. Поваренко, на столичном рынке недвижимости полностью отсутствует публичная и "прозрачная" практика приобретения подобных услуг. В идеале выбор управляющей компании следовало бы осуществлять на основании публичной информации в справочниках, интернете и рекламе, но ее пока нет. Другой вариант - ориентация на рекомендации жильцов, уже оценивших работу независимой управляющей компании на своем опыте. Хотя велика вероятность, что позитивная практика не будет подтверждена в случае с другим домом, и положительный опыт окажется просто случайностью. Дело в том, что каждый конкретный случай жилищного управления уникален, у современных столичных организаций нет единого отработанного подхода к разным объектам. "Этим объясняется тот факт, что у тех немногих частных компаний, которые работают на рынке жилищного управления, могут быть как крайне позитивные, так и крайне негативные опыты", - говорит Д. Поваренко. К тому же управляющие компании обычно не заинтересованы в разглашении и обсуждении условий своих контрактов. Поэтому на рынке жилищного управления отсутствуют такие понятия, как "репутация" и "бренд". Нехватка сведений о деятельности эксплуатирующих организаций зачастую связана не с недобросовестными намерениями застройщиков и инвесторов, а с отсутствием у них потребности в такой информационной деятельности: от мнения конечных потребителей решение о сотрудничестве почти не зависит. Нынешним управляющим компаниям просто незачем заботится о своей репутации. Возможно, будущее жилищного управления - за организациями, которые будут осуществлять свою деятельность по сетевому принципу и смогут тиражировать успешную практику на большом количестве объектов. Сейчас на столичном рынке для появления таких компаний есть все условия.

# 2.5 Профессиональные объединения по управлению недвижимости в России (на примере Alcon, МАТОРИН)

ALCON - молодая, активно развивающаяся группа компаний, работающих на рынке коммерческой недвижимости Москвы.

ГК ALCON - предоставляет полный спектр услуг на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Московской области - от инвестирования в строительство, редевелопмента промышленных территорий, девелопмента до управления объектами недвижимости.

***Миссия ALCON:***

Мы обеспечиваем высокодоходный рост бизнеса, соблюдая баланс интересов партнеров, клиентов, общества и сохраняя открытость для сотрудничества, основанную на традициях, гармонии, уважении к индивидуальности.

Стратегия ALCON: Работать в сотрудничестве с ведущими международными архитектурными, строительными, инвестиционно-финансовыми компаниями. Увеличить портфель инвестиционных и девелоперских проектов и занять лидирующую позицию в сфере девелопмента на рынке коммерческой недвижимости по масштабу и количеству введенных в эксплуатацию офисных и иных проектов. Обеспечить информационную открытость и прозрачность ведения бизнеса на российском и международном уровне.

***Ценности ALCON:***

Высокий профессионализм

Открытость для партнерства

Уважение к индивидуальности

Ориентация на традиции

Гармоничность

***Основные направления деятельности ALCON:*** Девелопмент собственных проектов в недвижимости на территории Москвы и Московской областиИнвестирование и соинвестирование средств, как в собственные проекты, так и в проекты партнеровРедевелопмент промышленных территорийУправление объектами коммерческой недвижимости.

В процессе осуществления своей деятельности компании ALCON используют современные высокотехнологичные решения в области строительства и инвестиций, управления финансами и рисками, детальное бизнес-планирование и активную маркетинговую политику.

Для работы ALCON использует лицензированное программное обеспечение от Microsoft. На всех рабочих местах установлены лицензионные копии Microsoft Windows XP. Для организации совместной работы сотрудники ALCON используют лицензионную копию Microsoft Office SharePoint Server 2007 и Microsoft Project Server 2007. Данные продукты обеспечивают высокое качество работы над проектами компании.

***Портфель проектов сегодня, Девелопмент***

"АЛКОН" Строительство многофункционального административно-офисного комплекса класса А.

Общая площадь - более 100 тыс. кв. м. Комплекс имеет огороженную территорию и состоит из 4-х зданий разной этажности, объединенных 2-уровневым подземным паркингом. Концепция проекта подразумевает наличие развитой внутренней инфраструктуры. Сдача в эксплуатацию - 2011 г.

"АЛКОН II"

Строительство офисного комплекса класса А. Общая площадь - 45 тыс. кв. м. Комплекс состоит из двух 9-этажных зданий с двухуровневым подземным паркингом. Здания расположены на первой линии домов Ленинградского проспекта.

"GALAXY"

Строительство бизнес-центра класса А. Общая площадь - 117 тыс. кв. м. Комплекс расположен между станциями метро "Сокол" и "Аэропорт". Состоит из трех корпусов, выполненных в стиле hi-tech и представляющих собой изогнутые пластины-лепестки, объединенные 5-уровневым подземным паркингом на 1000 машиномест.

Завод "Изолятор им. Баркова"

Вывод промышленного производства за пределы Москвы.

В рамках этого проекта в 2007 году завершилось строительство предприятия в Истринском районе Московской области (Новорижское шоссе, 25 км от МКАД). На территории площадью 5 Га возведено более 25 тыс. кв. м производственных площадей и административно-офисных помещений. Завод введен в эксплуатацию в IV кв. 2007 г.

***Управление недвижимостью***

Ленинградский проспект, 72

Бизнес-центр класса В.

Комплексное управление зданием и сдача площадей в аренду

Реконструированное офисное здание на 1-й линии Ленинградского проспекта. Общая площадь - 17 500 кв. м. Его арендаторами в настоящее время являются такие крупные компании, как: международное проектировочное бюро MMA+Fitzroy Robinson International, KellyServiсes, CitiBank, BigBoard и др.

"АЛКОН"

Многофункциональный административно-офисного комплекса класса А

Консалтинг на стадии проектирования

Комплексное управление зданием

Проект находится в стадии строительства.4 здания общей площадью более 100 тыс. кв. м. Подземный паркинг. Развитая внутренняя инфраструктура. Сдача в эксплуатацию - 2011г.

"Отрадный"

Офисный комплекс класса В+

Консалтинг на стадии проектирования

Общая площадь - 30 000 кв. м. Окончание строительства - 2008 г. Комплекс состоит из 2 отдельно стоящих офисных зданий и складской зоны. Шаговая доступность от м. Отрадное, доступ к Алтуфьевскому и Дмитровскому шоссе, Проспекту Мира.

Складские комплексы

Комплексное управление зданием и сдача площадей в аренду

Холодные складские комплексы в 3-м Балтийском переулке и на Зеленоградской улице.

***Спектр услуг:***

ALCON Development

Девелопмент (строительство) и реализация собственных объектов коммерческой недвижимости, соинвестирование проектов других компаний, редевелопмент производственных территорий, реконструкция промышленных предприятий.

ALCON Management

Комплексное управление объектами коммерческой недвижимости, включая арендные отношения и обслуживание инженерных систем зданий.

ALCON Management работает на рынке управления коммерческой недвижимостью более 10 лет. Компания была основана в 1996 году и сейчас входит в группу компаний ALCON, созданную для реализации проектов на рынке недвижимости Москвы, Московской области и других регионов России.

Основная цель работы ALCON Management - увеличение доходности объекта за счет эффективного управления и при соблюдении интересов владельцев и арендаторов.

Основная задача - рационально и качественно управлять объектами, заботиться о комфорте клиентов на арендуемых площадях.

В своей работе ALCON Management стремится обеспечить максимальный доход от эксплуатации здания, оптимизировать затраты на управление, сделать прозрачным для арендаторов бюджет операционных расходов и одновременно максимально бережно относиться к объекту, удовлетворять потребности арендаторов качеством услуг и благоприятным рабочим климатом.

***Преимущества***

Опыт работы в кризисном 1998-м и сейчас, в 2008-м

Безупречная репутация

Опыт бесконфликтного управления (стаж работы на 1 здании - 10 лет)

Собственный девелоперский проект класса А - понимаем, что хочет собственник

Возможность снижения стоимости услуг за счет внедрения современных высокоэффективных технологий управления

Отсутствие необходимости переплачивать "за бренд"

Прозрачное ценообразование

Возможность гибко подстроиться под клиента и работать индивидуально

Оперативность в решении разносторонних задач

Профессионализм команды

Партнерские отношения вместо "продавец - клиент"

**Технический менеджмент**

Технический аудит здания более подробно

Эксплуатация лифтов и лифтового оборудования

Ведение инвентарной описи всего основного оборудования здания

Планово-профилактическое обслуживание и ремонт инженерных систем более подробно.

Взаимодействие с коммунальными службами более подробно

Разработка и отслеживание соблюдения правил эксплуатации и сервисных осмотров оборудования

Обработка заявок арендаторов на проведение работ более подробно

Управление отношениями с субподрядными организациями более подробно

Разработка и согласование индивидуальных программ технического обслуживания здания с учетом особенности объекта и концепции

***Услуги***

Управление арендными отношениями

Техническая эксплуатация зданий

Инфраструктурный менеджмент

***Объекты***

АЛКОН

Деловой комплекс класса А

Общая площадь - 102 177 кв. м. Окончание строительства - 2010 г. Комплекс состоит из 4-х зданий разной этажности, объединенных 2-уровневым подземным паркингом. Концепция проекта подразумевает наличие развитой внутренней инфраструктуры.

Ленинградский, 72

Бизнес-центр класса В

Реконструированное офисное здание на 1-й линии Ленинградского проспекта.

Общая площадь - 17 500 кв. м.

Его арендаторами в настоящее время являются такие крупные компании, как: международное проектировочное бюро MMA+Fitzroy Robinson International, KellyServiсes, CitiBank, BigBoard и др.

Отрадный

Офисный комплекс класса В+

Общая площадь - 30 000 кв. м.

Окончание строительства - 2008 г.

Комплекс состоит из 2 отдельно стоящих офисных зданий (16 300 и 4 200 кв. м) и складской зоны (9 000 кв. м). Шаговая доступность от м. "Отрадное", доступ к Алтуфьевскому и Дмитровскому шоссе, Проспекту Мира.

Партнеры и клиенты

Билайн, BigBoard, Kelly,MC,Ресо гарантия,, citibank,city menadgement

**МАТОРИН** - эксперт в области управления и обслуживания объектов недвижимости любого назначения.

Если Ваша собственность - это жилая недвижимость (квартира, дом, коттедж), Вам как собственнику важно знать, что при одинаковых затратах Вы можете иметь совершенно разное качество оказания услуг со стороны управляющей компании.

Если Ваш объект - коммерческое здание, то для Вас самое важное - не только поддерживать его состояние в порядке, но и получать от него доход. В условиях кризиса необходимо думать как об оптимизации издержек на эксплуатацию зданий, так и об эффективности управления объектом недвижимости.

Мы понимаем Ваши цели и готовы помочь в их реализации.

МАТОРИН - одна из немногих компаний на рынке, представляющих действительно высокое качество обслуживания, которое мы реализуем за счет собственной производственной базы, высококвалифицированного персонала, инновационных технологий в обслуживании и оказании специализированных услуг. Мы обслуживаем и управляем более чем 400 тыс. кв. м жилой недвижимости и 250 тыс. кв. м коммерческой недвижимости.

Выбирая сотрудничество с компанией МАТОРИН, Вы получаете комплексное и профессиональное управление и обслуживание Вашей недвижимости на любом этапе ее функционирования.

Для того чтобы перейти к полному перечню услуг, актуальных для Вашего объекта необходимо:

Выбрать тип Вашего объекта нажатием на соответствующую кнопку

Выбрать этап функционирования Вашего объекта нажатием на соответствующую кнопку

При нажатии на кнопку "Показать услуги" Вы окажетесь на странице с перечнем актуальных для Вашего объекта услуг и сможете выбрать любые интересующие Вас.

Основные услуги, которые чаще всего интересуют клиентов:

Управление жилой недвижимостью, управление домом

Управление жилой недвижимостью, или управление домом, включает в себя ведение технического обслуживания жилых зданий, юридическое и финансовое сопровождение сделок, необходимых для целей управления домом. Управление жилой недвижимостью - процесс, обеспечивающий комфорт проживания в доме, своевременность осуществления всех платежей и контроль исполнения необходимых работ.

*Эксплуатация зданий*

Техническая эксплуатация зданий включает в себя техническое обслуживание, осуществление текущего и капитального ремонта объектов недвижимости, санитарное содержание. Система технической эксплуатации зданий - это совокупность средств, материалов, исполнителей и документации, регламентирующей их взаимодействия, необходимого и достаточного для выполнения задач технической эксплуатации зданий.

*Ремонтно-строительные работы*

Ремонтно-строительные работы - это и текущий ремонт, капитальный ремонт, реконструкция помещений. Ремонтно-строительные работы включают в себя достаточно большой перечень мероприятий. Все они проводятся квалифицированными штатными специалистами нашей компании с учетом Ваших пожеланий и требований к результатам текущего ремонта, реконструкции и прочих ремонтно-строительных работ.

"Управляющая компания (недвижимость) - организация, основным видом деятельности которой является управление объектами недвижимости по заказу и в интересах собственника такой недвижимости. Оказывает услуги по управлению зданием как в целом, так и по отдельным блокам, в т. ч. при приемке объектов в эксплуатацию, составлении дефектных ведомостей, принятии технических решений на стадии строительства и монтажа оборудования. "

История.

Компания "МАТОРИН" уже более 15 лет успешно работает на рынке недвижимости. Наша история берёт начало в 1994 году, когда строительно-эксплуатационное подразделение крупнейшего отечественного станкостроительного завода было выделено в самостоятельную компанию "КП-стройсервис".

Продолжая тесное сотрудничество с заводом, "КП-стройсервис" стала динамично развиваться. В период с 1994 г. по 2004 г. были успешно реализованы проекты по строительству, реконструкции и эксплуатационному обслуживанию административных, торговых и складских помещений, программы редевелопмента объектов производственной недвижимости и ряд проектов по модернизации и управлению объектами коммерческой недвижимости. Мы завоевали доверие таких заказчиков, как Siemens, Bosch, Olympus, Osram, Vedis Group, USN Group, JamilCo Group, ГУВД г. Москвы, МНС РФ, МВД РФ, Федерация независимых профсоюзов Росси, ФГУП "НПП Пульсар". Компания идет в ногу со временем и не останавливаемся на достигнутом. В 2004-2005 гг. провела целевую реструктуризацию компании: переориентировали основные виды деятельности, сфокусировавшись на эксплуатации и управлении недвижимостью и обрели новое имя - Группа компаний "МАТОРИН".

В настоящее время специалистами Группы компаний "МАТОРИН" ведётся работа по развитию в г. Сочи регионального представительства по обслуживанию и управлению строящимися объектами курортной инфраструктуры. Предпринимательская интуиция, мобильность и грамотные инвестиционно-девелоперские решения позволяют нам расширять филиальную сеть, осваивая рынки ближнего зарубежья - компания открывает свое представительство в Республике Беларусь (г. Минск).

Большой опыт, индивидуальный подход и применение современных технологий в управлении и эксплуатации объектов недвижимости позволяют гарантировать нашим клиентам 100% сервиса на квадратный метр!

Компания МАТОРИН развивалась на протяжении 15 лет, и сейчас нами создана оптимальная структура для достижения основной цели работы нашей компании - осуществление высокопрофессионального сервиса для собственников и пользователей объектов недвижимости. [[12]](#footnote-12)

# Заключение

Итак, несмотря на трудности, возникающие на практике по применению Федерального закона “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, связанные с недостаточной правовой регламентацией процедуры регистрации, противоречивостью нормативных актов в этой сфере, к несомненным плюсам системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимо отнести:

* изменение самого подхода к регистрации недвижимости - это уже не чисто техническая операция учета определенных сведений: документы, представляемые на государственную регистрацию, подлежат правовой экспертизе;
* введение единой процедуры государственной регистрации независимо от объекта регистрации и региона его нахождения;
* смена множественности регистраторов (БТИ, комитеты по управлению имуществом, комитеты по земельным ресурсам и землеустройству) единым регистрирующим органом - учреждением юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
* ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, которое уже через несколько лет, обеспечит возможность, с одной стороны, получения каждым желающим информации о юридическом состоянии соответствующего объекта недвижимости, а с другой - контроля государством сферы обращения недвижимости и осуществления более полного учета базы налогообложения.

# Список литературы

1. Гражданский кодекс РФ 1994г.
2. Гражданско-процессуальный кодекс РСФСР.
3. Арбитражно-процессуальный кодекс РСФСР.
4. Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" № 122-ФЗ от 21.07.1997г.
5. http://www.bishelp.ru
6. http://www.dvoretsky.ru
7. http://www.all-sro.ru
8. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Москва, 1997г. Ч.1. С.185.; Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Москва, 1995г. С.149.
9. А.В. Дмитриев. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании. // “Законодательство”, ноябрь 2000г., № 11.
10. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1994, № 2.
11. Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации от 13 февраля 1992г., № 7, С.312.
12. Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы. // “Российская юстиция”, 1997, № 10
13. Дмитриев А.В. От “укрепления прав” до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России. // “Законодательство”, июль 2000г., № 7.

1. Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, 1994, № 2. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации от 13 февраля 1992г., № 7, С. 312. [↑](#footnote-ref-2)
3. Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы. // “Российская юстиция”, 1997, № 10 [↑](#footnote-ref-3)
4. См., например: Мейер Д.И. Русское гражданское право. Москва, 1997г. Ч.1. С.185.; Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Москва, 1995г. С.149. [↑](#footnote-ref-4)
5. А.В. Дмитриев. Сравнительный анализ систем регистрации прав на недвижимость в России, Германии и Испании. // “Законодательство”, ноябрь 2000г., № 11. [↑](#footnote-ref-5)
6. Дмитриев А.В. От “укрепления прав” до государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт России. // “Законодательство”, июль 2000г., № 7. [↑](#footnote-ref-6)
7. [↑](#footnote-ref-7)
8. http://www.all-sro.ru [↑](#footnote-ref-8)
9. http://www.all-sro.ru [↑](#footnote-ref-9)
10. Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" [↑](#footnote-ref-10)
11. http://www.all-sro.ru [↑](#footnote-ref-11)
12. http://www.dvoretsky.ru [↑](#footnote-ref-12)