Удмуртский государственный университет

Институт права, социального управления и безопасности

Кафедра гражданского права и процесса

#### Курсовая работа

*по гражданскому праву*

по теме:

##### Федеральный закон

**“О государственной регистрации прав**

**на недвижимое имущество и сделок с ним”**

Выполнила:

студентка ДО гр.12-44

Абугова Е.И.

###### Ижевск 2000

**План.**

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 4

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 9

§ 1. Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 9

§ 2. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 10

§ 3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: порядок проведения. 14

1. Прием документов и регистрация документов, необходимых для государственной регистрации. 14

2. Правовая экспертиза документов и проверка законности сделок. 20

3. Установление оснований для отказа или приостановления государственной регистрации. 22

4. Совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации. 25

§ 4. Предоставление информации о зарегистрированных правах и сделках с недвижимым имуществом. 26

Заключение. 29

Список литературы. 30

Список нормативных актов. 30

# Вступление.

31 января 1998 г. вступил в силу федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” (далее – Закон о государственной регистрации). Основной целью данного закона является обеспечение стабильности оборота недвижимости, его гласности и публичности. В соответствии с ним во всех регионах Российской Федерации создаются новые органы государственной власти – учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кроме этого, Закон о государственной регистрации имеет еще одну особенность. С момента его вступления в силу отменено обязательное нотариальное удостоверение совершаемых гражданами сделок с недвижимостью. Теперь такое удостоверение является правом, а не обязанностью граждан и организаций.

Таким образом, мы видим, что Закон о государственной регистрации внес существенные изменения в действующее гражданское законодательство, повлиял на существующие гражданско-правовые отношения, и, наконец, заставил заработать ряд положений нового гражданского законодательства.

Но, конечно, введение в действие нового закона (а следует заметить, что в данном случае можно говорить вообще о введении нового института в гражданском законодательстве) естественным образом влечет за собой ряд проблем и вопросов по поводу его практического применения.

Поэтому целью данной работы является подробное рассмотрение института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, его понятий, а также сам порядок государственной регистрации и ее участники.

Глава 1.

# Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – государственная регистрация), согласно ст. 2 Закона о государственной регистрации, - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Перед тем, как рассматривать само понятие государственной регистрации, следует прояснить некоторые аспекты. И первый из них: что же подразумевается законодателем в данном случае под недвижимым имуществом? П.1 ст. 130 ГК РФ дает такое общее определение недвижимости: все, что прочно связано с землей, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Но кроме этого, к недвижимости отнесены и объекты, не отвечающие данному критерию – воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также (ст. 132 ГК) предприятие как имущественный комплекс. Дело в том, что недвижимость – юридическое понятие, и имущество может быть отнесено к недвижимости законом, что имеет большое значение для определения, подлежат ли государственной регистрации права на него и сделки с ним.

Таким образом, анализируя современное законодательство, можно составить следующий перечень объектов недвижимости, права на которые подлежат регистрации в соответствии с Законом о государственной регистрации:

1. земельные участки;
2. участки недр;
3. обособленные водные объекты;
4. леса, многолетние насаждения;
5. здания, части зданий;
6. сооружения; сооружения над и под землями, объекты инженерной, транспортной инфраструктуры и благоустройства; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы;
7. нежилые помещения; части помещений;
8. предприятия как имущественный комплекс;
9. жилые дома и их части, жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями; жилые дома на дачных участках с правом регистрации проживания на нем;
10. квартиры, ее части, служебные помещения, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания;
11. комнаты;
12. дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского значения;
13. жилые строения без права регистрации проживания в них и хозяйственные строения и сооружения на садовых участках; некапитальные жилые строения и хозяйственные строения и сооружения на огородных участках;
14. кондоминиумы как комплексы недвижимого имущества;
15. объекты незавершенного строительства, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда.[[1]](#footnote-1)

Далее следует выяснить, какие именно права на недвижимость подлежат государственной регистрации. Ответ на этот вопрос дает Гражданский кодекс РФ (ст.131): право собственности, право хозяйственного ведения; право оперативного управления; право пожизненно наследуемого владения; право постоянного пользования; ипотека; сервитуты, а также иные права в случаях предусмотренных законодательством. Некоторые статьи Гражданского кодекса и Закона о государственной регистрации указывают также на иные виды прав, подлежащих регистрации (например, аренда, доверительное управление и др.). Поэтому можно говорить, что вышеприведенный перечень охватывает практически все случаи возникновения (перехода) прав на недвижимое имущество.

Но существуют и некоторые исключения из правила об обязательной регистрации прав на недвижимое имущество, хотя они и редки. Все эти исключения должны быть предусмотрены только в законе. Так, не подлежат государственной регистрации права на жилые помещения, возникающие из договора коммерческого или социального найма жилого помещения (гл.35 Гражданского кодекса), из договора безвозмездного пользования (гл.36 Гражданского кодекса), договора аренды зданий и сооружений, заключенный на срок менее года (ст.651 Гражданского кодекса). Впрочем, в последнем случае возникают некоторые проблемы, связанные с применением Закона о государственной регистрации на практике.

Так, многие частные предприниматели, приехавшие из других регионов в Москву для торговли, были привлечены к ответственности за то, что не зарегистрировали в Мосрегистрации договоры аренды торгового места на рынках города, заключенные ими на срок от пяти дней до нескольких месяцев (не более одного года). Местные органы государственной власти в подтверждение своей позиции ссылались на распоряжение мэра г. Москвы от 07.09.98 г. № 911-РМ “Об обязательной государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества (независимо от сроков).

В.И. Сергеев считает по этому поводу следующее: договор аренды здания или сооружения (а равно помещения или его части) подлежит государственной регистрации, если он заключен на срок не менее одного года (ст.651 ГК РФ). А одновременно с регистрацией этого договора осуществляется и регистрация права аренды. Однако введения в Закон о государственной регистрации нового, по сравнению с ГК РФ, понятия – “регистрация права”, очевидно, ввело в заблуждение не только многих руководителей административных органов, но и органы юстиции, осуществляющие регистрацию прав, а также различные инспекции и контролирующие органы. Видимо, они посчитали, что право аренды подлежит регистрации в любом случае. Но такие требования противоречат и основным началам гражданского законодательства (ст.1 ГК РФ), и общим принципам свободы предпринимательства. “Применение Закона о государственной регистрации ко всем сделкам независимо от срока аренды создает для предпринимательской деятельности излишние препоны, что связано с громоздким процессом регистрации прав. Фактически вводится дополнительный, и притом не малый, налог на рыночную торговлю – так называемый регистрационный сбор”[[2]](#footnote-2).

Теперь вернемся к самому понятию государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Легальное определение этого понятия дает нам основание сделать соответствующие выводы и назвать ряд отличительных черт регистрации.

Во-первых, закон связывает с регистрацией определенные юридические последствия: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество. Права возникают, изменяются и прекращаются в соответствии с требованиями Гражданского кодекса. Поэтому в каждом конкретном случае спор о возникновении права решается с учетом норм ГК РФ и Закона о государственной регистрации.

Во-вторых, это акт признания и подтверждения государством возникновения или прекращения прав на недвижимость. Государственная регистрация носит публичный характер. С одной стороны, государство проверяет законность прав на недвижимое имущество у заявителей и, убедившись в этом, регистрирует их. С другой – соблюдается открытость как с точки зрения соблюдения процедуры всеми ее участниками, так и с позиции возможности получить информацию о сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре прав.

В-третьих, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. При этом государственную регистрацию, проводимую учреждениями юстиции, необходимо отличать от регистрации, носящей либо специальный, либо учетный характер….

Законодательством предусмотрено две формы государственной регистрации: прав на недвижимое имущество и сделок с ним. По общему правилу эти две формы друг друга не повторяют. Например, договор продажи недвижимости государственной регистрации не подлежит и считается заключенным с момента его подписания (ст.550 ГК, п.3 Обзора практики разрешения споров, возникающих по договорам купли-продажи недвижимости). Государственной регистрации подлежит лишь переход права собственности по договору.

Однако в отдельных, особо сложных случаях, когда требуется осуществить государственный контроль как за самой сделкой, так и за переходом прав по ней, законом предусмотрена государственная регистрация и сделки, и прав по этой сделке. К таким случаям относятся:

1. регистрация договора и перехода права собственности по договору продажи жилого помещения или предприятия;
2. регистрация договора и перехода права собственности по договору мены жилых помещений и предприятий.

Датой государственной регистрации прав, а также сделок с недвижимостью является дата внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав[[3]](#footnote-3) (п.3 ст.2 Закона о государственной регистрации). Следовательно, эта дата является:

1. датой заключения договора, предметом которого является недвижимость, если законом не предусмотрено иное (п.3 ст.433 ГК РФ);
2. датой возникновения права собственности у приобретателя недвижимости по договору в случаях, когда данное право требует государственной регистрации и в случаях, когда иное не предусмотрено законом (п.2 ст.223 ГК РФ);
3. датой возникновения права собственности, возникшего не из сделки, а также иного права, подлежащего государственной регистрации (ст.219 ГК РФ, ст.25 Закона о государственной регистрации;
4. датой прекращения прав на недвижимость, возникших ранее.

Следует заметить, что, хотя государственная регистрация в подавляющем большинстве случаев имеет правообразующее значение по отношению к регистрируемому праву, существуют и случаи, когда возникновение вещного или иного регистрируемого права на недвижимость может быть связано не с моментом государственной регистрации, а с моментом, прямо указанным в законе, то есть государственная регистрация в данном случае имеет не правоустанавливающее, а правоподтверждающее значение. Таких случаев несколько:

1. Право собственности у члена жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, иных лиц, имеющих право на паенакопление в кооперативе, на квартиру, дачу, гараж, иную недвижимость, предоставленную этим лицам кооперативом, возникает с момента полной выплаты им пая. Подтверждением возникновения права в данном случае может служить справка о произведенной выплате, выдаваемая кооперативом.
2. В случае смерти наследодателя наследники приобретают право собственности на наследственное имущество со дня открытия наследства (со дня смерти наследодателя). Подтверждением возникновения права в данном случае является выдаваемое нотариусом свидетельство о праве на наследство.
3. В соответствии с Гражданским кодексом РФ (п.5 ст.488, п.3 ст.489) при продаже недвижимого имущества в кредит или в рассрочку, если иное не предусмотрено законом, это имущество с момента передачи его покупателю и до момента полной оплаты признается находящимся в залоге у продавца. В данном случае возникает право залога в силу закона и в тот момент, который указан в законе. К сожалению, ни в Гражданском кодексе, ни в Законе о государственной регистрации, ни в Федеральном законе “Об ипотеке (залоге недвижимости)” нет прямых указаний на то, каким образом следует проводить государственную регистрацию ипотеки в этом случае и какие правовые последствия повлечет за собой отсутствие данной регистрации. С учетом содержания п.3 ст.334 ГК РФ и п.2 ст.1 Закона об ипотеке есть основания полагать, что данное обременение все же подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку к залогу в силу закона должны применяться общие правила о залоге из договора, если законом не установлено другое. Что касается последствий отсутствия регистрации такой ипотеки в установленном порядке, то Н.Р. Иванова считает, ссылаясь на вышеперечисленные законы, что, если ни продавец, ни покупатель как заинтересованные лица не произвели регистрацию залога недвижимости, проданной в кредит или в рассрочку, он должен быть признан недействительным, и, как следствие, в случае возникновения спора продавец не может ссылаться на него[[4]](#footnote-4).
4. Аналогичным случаем является возникновение права залога в силу закона по договору ренты. В данном случае правоустанавливающим документом будет служить нотариально заверенный договор ренты (ст.584 ГК), а моментом возникновения права залога – момент передачи недвижимости плательщику ренты.

Наличие государственной регистрации создает презумпцию законности прав на недвижимое имущество для правообладателя. Но следует отметить, что при этом государственная регистрация не подменяет собой судебный акт. Их соотношение сведено к следующему:

1. во многих случаях судебное решение выступает в роли правоустанавливающего документа, являющегося основанием для проведения государственной регистрации (п.1 ст.17, ст.28 Закона о государственной регистрации);
2. судебным актом, чаще всего определением суда, государственная регистрация может быть приостановлена до вынесения судом решения по существу (п.4 ст.19 Закона о государственной регистрации);
3. государственная регистрация, являясь ненормативным актом государственного органа, в случаях, если она не соответствует законам или иным правовым актам и нарушает права или законные интересы заинтересованных лиц, может быть обжалована в суд и по иску этих лиц признана недействительной (ст.12, 13 Гражданского кодекса РФ, ст.22 Арбитражно-процессуального кодекса РФ, ст.241 Гражданско-процессуального кодекса РСФСР);
4. в судебном порядке по иску заинтересованного лица могут быть признаны недействительными (незаконными) те материально-правовые основания, которые легли в основу проведения государственной регистрации (ст.12, 13 Гражданского кодекса РФ, п.1 ст.2 Закона о государственной регистрации);
5. в соответствии со ст.28 Закона о государственной регистрации права на недвижимость, установленные решением суда, арбитражного суда или третейского суда, подлежат регистрации на общих основаниях; в частности, это положение касается случаев приобретения права собственности в силу приобретательной давности (Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 “О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав”; ст.11, 12 Гражданского кодекса РФ).

Согласно п.5 ст.2 Закона о государственной регистрации отказ в государственной регистрации либо уклонение регистрирующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд или арбитражный суд, которые разрешают подобные жалобы в соответствии с гражданско- и арбитражно-процессуальным законодательством. При этом не следует путать отказ или уклонение от государственной регистрации органа, обязанного произвести регистрацию, с уклонением от государственной регистрации стороны по сделке. В соответствии с п.3 ст.165 ГК РФ другая сторона вправе обратиться в суд за защитой своего права, суд же, выяснив, что ответчик уклоняется от регистрации сделки необоснованно, вправе вынести решение о регистрации сделки.

Следует отметить, что с введением в действие Закона о государственной регистрации одним из наиболее часто встречающихся вопросов по его применению является вопрос о необходимости нотариального удостоверения сделок с недвижимостью. В соответствии со ст.7 Вводного закона к Части второй Гражданского кодекса Российской Федерации правила об обязательном нотариальном удостоверении договоров предусмотренных ст.550, 560, 574 ГК сохраняли силу впредь до введения в действие Закона о государственной регистрации. Следовательно, начиная с 31 января 1998 г. стороны по договорам продажи, дарения недвижимости, продажи предприятий не обязаны придавать этим сделкам нотариальную форму, хотя и вправе сделать это по соглашению сторон.

С другой стороны, согласно ст.163 ГК РФ, нотариальное удостоверение сделок является обязательным в случаях, указанных в законе: договор ипотеки (п.2 ст.339 и ст.349 ГК РФ); договор ренты (ст.584 ГК); специальный случай уступки права требования (ст.389 ГК) и др.[[5]](#footnote-5)

Глава 2.

# Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## § 1. Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Прежде чем начать рассматривать порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, нужно хотя бы бегло остановиться на вопросе о том, кто является участником данного вида правоотношений.

Итак, ст.5 Закона о государственной регистрации говорит, что участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, с одной стороны и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, - с другой.

Думается, что в рамках данной работы нет необходимости подробно останавливаться на собственниках и обладателях иных, требующих обязательной государственной регистрации, прав на недвижимость. Следует остановиться только на некоторых моментах, предусмотренных в законодательстве.

Так, например, в ст.4 Закона “О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации” предусмотрено, что государственная программ приватизации государственного имущества в РФ содержит, среди прочего, указание на имущество, которое приватизируется с установлением запрета на участие в приватизации иностранных физических и юридических лиц, а также резидентов РФ, имеющих в составе учредителей (участников) или аффилированных иностранных физических и юридических лиц.

Согласно ст. 212 Гражданского кодекса РФ существуют определенные виды имущества, которые могут быть собственностью только Российской Федерации (например, лесной фонд и расположенные на землях обороны леса (ст.19 Лесного кодекса)).

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

Что же касается органов, осуществляющих государственную регистрацию на недвижимое имущество и сделок с ним, то система их на данный момент достаточно сложна и далека пока от окончательного формирования.

Порядок создания и принципы размещения учреждений юстиции по регистрации прав относятся к компетенции субъекта РФ.

Так, в соответствии с Положением “Об учреждении юстиции “Регистрационная палата Удмуртской Республики по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, утвержденным постановлением Правительства УР от 02.1198 г. N 1017, с последующими изменениями, в Удмуртской Республике создано учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – Регистрационная палата УР, которая осуществляет свою деятельность на территории Удмуртской республики в пределах единого регистрационного округа. В городах и районах УР организуются филиалы Регистрационной палаты.

Основными задачами Регистрационной палаты являются:

* государственная регистрация прав собственников недвижимого имущества и обладателей иных, подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства, российских и иностранных юридических лиц, международных организаций, иностранных государств, Российской Федерации, Удмуртской Республики и муниципальных образований;
* создание и ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее именуется - Единый государственный реестр прав), а также организация его бессрочного хранения.

Регистрационная палата в целях реализации возложенных на нее задач осуществляет:

1. прием документов, необходимых для государственной регистрации прав;
2. проверку действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;
3. проверку наличия ранее зарегистрированных и заявленных прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее соответственно - зарегистрированные права, заявленные права);
4. правовую экспертизу документов, представленных на государственную регистрацию прав, в целях установления их соответствия законодательству Российской Федерации, Удмуртской Республики, а также проверку законности сделки;
5. установления отсутствия противоречий между заявленным правом и уже зарегистрированным правом на данный объект недвижимого имущества:
6. направление юридическим лицам, гражданам, государственным органам и организациям запросов с целью получения сведений и документов, необходимых для государственной регистрации прав;
7. внесение записей в Единый государственный реестр прав;
8. выдачу свидетельств о государственной регистрации прав;
9. совершение специальной регистрационной надписи на документах, выражающих содержание сделки;
10. выдачу в установленном порядке информации о зарегистрированных правах;
11. принятие на учет бесхозяйных недвижимых вещей в порядке, предусмотренном п.3 ст.225 ГК РФ;
12. ведение делопроизводства при осуществлении государственной регистрации прав;
13. обеспечение бессрочного хранения Единого государственного реестра прав, в том числе дел правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, а также книг учета документов.

## § 2. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП), как гласит ст.12 Закона о государственной регистрации, “содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанны объектах и сведения о правообладателях”.

Фактически ЕГРП состоит из трех основных составляющих:

1. книги учета документов;
2. непосредственно записи о конкретных объектах недвижимого имущества, существующих и прекращенных правах на эти объекты, правообладателях, существующих и прекращенных ограничениях (обременениях) прав, произведенных в соответствии с установленными требованиями;
3. дела правоустанавливающих документов.

Учреждение юстиции по регистрации прав в обязательном порядке ведет книгу учета документов, принятых на государственную регистрацию. Именно с даты внесения в нее записи о поступившем заявлении о регистрации права на объект недвижимого имущества, ограничения права или сделки начинается государственная регистрация. Кроме того, при внесении записи в эту книгу документам, принятым на регистрацию, присваивается входящий номер, который впоследствии составляет основу номера произведенной записи о регистрации права, его ограничения или сделки.

Книга содержит информацию обо всех поступивших на регистрацию документах. Если на основании документов принято решение об отказе в государственной регистрации, то об этом делается отметка в книге и регистрационная запись в этом случае не производится, номер регистрации не присваивается.

Если же принимается решение об осуществлении государственной регистрации, то информация о произведенной регистрации отражается в книге учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав. Книга учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав содержит информацию о том, что правообладатель или иное лицо, обратившееся за регистрацией ограничения (обременения), извещено о результатах произведенной по его заявлению государственной регистрации и получило документ о зарегистрированном праве или сделке.

Кроме этого, учреждение юстиции должно иметь также книгу учета выданной информации из Единого государственного реестра прав. Эта книга содержит данные обо всех поступивших запросах на получение информации из ЕГРП, а также учитывает выдачу выписок, справок и иных документов из ЕГРП.

Также учреждение юстиции по регистрации прав может вести и иные книги учета, необходимые для его работы (например, Регистрационной палатой УР ведется Журнал регистрации запрещений и арестов и др.)

Сам ЕГРП состоит из отдельных разделов – на каждый объект недвижимого имущества, о регистрации прав на который или сделок с ним было подано заявление. Каждый раздел ЕГРП идентифицируется кадастровым или условным номером объекта. Все записи об объекте недвижимого имущества, правах на этот объект, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях) вносятся в соответствующий, открытый именно для этого объекта недвижимости раздел ЕГРП, то есть на земельный участок, здание, стоящее на этом земельном участке, конкретное помещение в этом здании (или иной объект, входящий в состав здания) заводятся отдельные разделы реестра. Но при этом разделы в ЕГРП размещаются в соответствии с принципов единого объекта недвижимого имущества.

Следует отметить, что пока на практике и у нас, в Удмуртии, и в других регистрационных округах, где система государственной регистрации переживает этап становления, как правило, отсутствуют разделы с записями о земельных участках и зданиях многоквартирных домов. Эти разделы появятся только в ЕГРП тогда, когда собственниками квартир будет принято решение о регистрации кондоминиума, определен размер доли в праве на общее имущество дома, принадлежащей каждому собственнику квартиры, и произведена регистрация прав. Пока же существуют только разделы с записями о квартирах, расположенных в этих домах, поскольку квартира в многоквартирном доме является самостоятельным объектом права, согласно ст.289 ГК РФ, и в силу закона собственнику квартиры принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома (ст.290 ГК РФ), которая возникает с момента регистрации права собственности на квартиры, и поэтому не требует отдельной регистрации.

Как уже говорилось выше, каждый раздел ЕГРП идентифицируется кадастровым номером, который соответствует кадастровому номеру объекта. Отсутствие кадастрового номера объекта недвижимости не является основанием для отказа в государственной регистрации прав. В этом случае идентификация объекта осуществляется по условному номеру, который присваивается учреждением юстиции по регистрации прав и определение структуры и порядка присвоения которого отнесено к компетенции субъекта Российской Федерации.

Ст.12 Закона о государственной регистрации устанавливает, что каждый раздел ЕГРП состоит из трех подразделов, в которые вносится строго определенная информация.

Подраздел I содержит краткое описание объекта недвижимого имущества на основании документов, удостоверенных организациями, осуществляющими кадастровый и технический учет объектов недвижимости на территории регистрационного округа.

Существует 4 формы подраздела I: для земельного участка; здания или сооружения; жилого, нежилого помещения и прочих составляющих здания или сооружения; участка лесного фонда.

В данном подразделе присутствуют следующие графы:

* “кадастровый номер”;
* “условный номер”;
* “адрес (местоположение)”;
* “наименование” (например: садовый участок, Театр оперы и балета и т.п.);
* “назначение” (жилое, нежилое здание, производственное, складское, торговое помещение и т.п.; для земельных участков – категория земель; для участков лесного фонда – группа лесов и категория защитности лесов первой группы);
* “площадь”;
* “инвентарный номер”; “литер” (если они есть);
* “этажность”; “подземная этажность” (для зданий и сооружений);
* “этаж”;
* “номера на поэтажном плане” (только в том случае, если регистрируется право на помещения, не имеющих никаких других номеров, кроме номеров на поэтажном плане здания и сооружения);
* “документы-основания” (указываются реквизиты документов, на основании которых внесены данные об объекте).

Если объект прекращает свое существование (например, в связи со слиянием объектов), то связанный с ним раздел ЕГРП закрывается, а в графу “Запись о ликвидации (преобразовании) объекта” заносятся реквизиты документов, на основании которых происходит закрытие раздела.

Подраздел II формируется из записей о праве собственности и об иных вещных правах на основании сведений, содержащихся в правоустанавливающих документах.

В данном подразделе присутствуют следующие графы:

* “номер регистрации” - данный номер формируется при приеме документов на государственную регистрацию прав на основе входящего номера, указанного в книге учета входящих документов; записывается следующим образом: номер субъекта Российской Федерации – номер регистрационного округа – номер книги учета входящих документов – порядковый номер записи в книге учета входящих документов (например, 18-01.26-13/2000-12);
* “вид права” (указывается право собственности или иные вещные права);
* “доля” (заполняется, если объект находится в общей долевой собственности);
* “правообладатель” – в этой графе, если владельцем права является физическое лицо, указываются фамилия, имя, отчество, дата рождения, удостоверяющий личность документ и его реквизиты, адрес постоянного места жительства; если же владельцем права является юридическое лицо, то указываются его полное наименование, индивидуальный номер налогоплательщика, юридический адрес, дата и место государственной регистрации, номер регистрационного свидетельства, адрес фактического местонахождения;
* “документы-основания” (указываются основные реквизиты тех правоустанавливающих документов, на основании которых принято решение о государственной регистрации).

В случае если объект находится в общей долевой собственности, то право каждого сособственника регистрируется в ЕГРП в виде отдельной записи, если же регистрируется право общей совместной собственности, то все сособственники указываются в одной записи.

В подраздел III вносятся записи об ограничениях (обременениях) вещных прав. Этот подраздел разбит на специальные части, каждая из которых заполняется по мере регистрации соответствующих ограничений (обременений) прав:

* подраздел III-1 – для записей об аренде;
* подраздел III-2 – для записей об ипотеке;
* подраздел III-3 – для записей о сервитуте;
* подраздел III-4 – для записей о сделках;
* подраздел III-5 – для записей об аресте (запрещении заключения сделок с имуществом);
* подраздел III-6 – для записей о прочих ограничениях (обременениях);
* подраздел III-7 – для записей о безвозмездном пользовании участком лесного фонда (леса).

На листе записей об аренде заносятся данные об арендуемом объекте недвижимости или его части (в случае аренды участка лесного фонда также указываются виды лесопользования), сроке аренды, арендодателе и арендаторе.

На листе записей об ипотеке заносятся данные о заложенном объекте недвижимости, сроке ипотеки, сумме обеспеченного залогом обязательства или данные о порядке и условиях определения этой суммы, залогодателе и залогодержателе.

На листе записей о сервитуте заносятся данные об объекте и условиях сервитута, сроке сервитута, гражданине, юридическом лице или объекте, в пользу которого установлено право ограниченного пользования.

На листе записей о сделках заносятся данные об объекте недвижимого имущества, с которым совершается сделка, цене сделки (на основании договора), указываются стороны сделки и сторона, для которой право может наступить при выполнении условий сделки, а также условия сделки, в результате которых может возникнуть или прекратиться право, подлежащее государственной регистрации.

На листе записей об аресте заносятся данные о содержании ареста (запрещения заключения сделок с имуществом), лице, в отношении которого действует наложенный арест.

Лист записей о прочих ограничениях (обременениях) предназначен для регистрации иных видов ограничений (обременений), которые не вошли в иные части подраздела III, например, о регистрации доверительного управления имуществом, опеки, связанной с недвижимым имуществом и т.п. В него заносятся данные о содержании ограничения (обременения), его сроке, лице, права которого обременяются (ограничиваются), и о лице, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права.

При регистрации договора концессии (безвозмездного пользования) участка лесного фонда на листе записей о безвозмездном пользовании участком лесного фонда (леса) указываются данные о сроке концессии, лесхозе, лесопользователе, а также видах лесопользования.

На каждый объект недвижимого имущества открывается дело правоустанавливающих документов. В дело помещаются все документы, поступающие для государственной регистрации на этот объект.

Следует отметить, что в деле хранятся, в основном, копии документов, поскольку п.5 ст.18 Закона о государственной регистрации установлено, что после государственной регистрации подлинник возвращается заявителю. Документы подшиваются в дело по мере их поступления. Наличие документа в деле отражается в описи, находящейся в деле. Если один и тот же документ следует поместить в несколько дел, то документ может быть помещен в одно из дел, а в другом ставится отметка о том, где хранится недостающий документ. Дела правоустанавливающих документов также идентифицируются кадастровым номером объекта, а, кроме того, дополнительно могут идентифицироваться и его адресом.

Согласно Закону о государственной регистрации Единый государственный реестр прав, дела правоустанавливающих документов, книги учета документов должны храниться вечно. Также следует упомянуть о том, что Законом о государственной регистрации запрещается уничтожение, а равно изъятие из ЕГРП, дел правоустанавливающих документов и книг учета документов каких-либо документов или их частей. Данная норма вступает в противоречие с нормами Уголовно-процессуального кодекса РСФСР (ст.167, 171, 176), которыми предусмотрено проведение выемки при расследовании уголовного дела, в ходе которой могут быть изъяты документы, которые приобщаются к материалам уголовного дела и хранятся в нем вечно.

Наконец, хотелось бы заметить, что Законом о государственной регистрации предусмотрено ведение записей ЕГРП как на бумажных носителях, так и на магнитных, но при этом приоритет отдается записи, произведенной на бумажном носителе.

## § 3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: порядок проведения.

Государственная регистрация проводится в следующем порядке:

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

В этом параграфе мы не будем подробно останавливаться на таком этапе государственной регистрации как внесение записей в ЕГРП, поскольку подробно останавливались на этом ранее.

### Прием документов и регистрация документов, необходимых для государственной регистрации.

Государственная регистрация проводится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. Надлежащим образом оформленная доверенность должна отвечать всем требованиям Гражданского кодекса.

Если правообладатель или сторона в договоре – несовершеннолетний в возрасте до 14 лет (малолетний), или гражданин, признанный недееспособным, от его имени выступают законные представители, причем предъявления доверенности для этого не требуется. Законные представители малолетних – это родители, усыновители или опекуны, а недееспособных – опекуны.

Несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет могут обращаться с заявлением о регистрации самостоятельно, но при согласии на это их законных представителей. Это согласие должно быть выражено в письменной форме.

Как правило, обратится с заявлением о регистрации прав на основании договора могут все участвующие в нем стороны. Но из текста ст.16 Закона о государственной регистрации вытекает, что, если речь идет о договоре, не требующем нотариального удостоверения и не удостоверенном нотариусом, то государственная регистрация может быть проведена только по заявлениям всех сторон. Если же одна из сторон уклоняется от государственной регистрации, то вторая может обратиться в суд, который вправе вынести решение государственной регистрации, обязательное для учреждения юстиции по регистрации прав, при этом с уклоняющейся стороны могут быть взысканы убытки, вызванные задержкой регистрации, если это уклонение было необоснованным (ст.165 ГК РФ).

Если же права возникли на основании договора, не требующего нотариального удостоверения, но удостоверенного по желанию сторон, для проведения государственной регистрации достаточно заявления одной из них (абзац 4 п.1 ст.16 Закона о государственной регистрации). В Законе о государственной регистрации не отражена ситуация, при которой обязательное нотариальное удостоверение договора предусмотрено законом. Поскольку закон связывает определение круга лиц, имеющих право на подачу заявления о государственной регистрации, с единственным условием – нотариальным удостоверением договора, следует прийти к выводу, что государственная регистрация может быть проведена по заявлению одной из сторон и тогда, когда нотариальное удостоверение договора обязательно в силу закона.[[6]](#footnote-6)

В случае если права возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты (в данном случае имеются в виду индивидуальные (ненормативные) акты). Такие акты могут быть изданные только в случаях и в порядке, указанных в законе, и должны быть подписаны лицом, наделенным правом осуществлять соответствующие властные действия от имени органа.

К заявлению, согласно ч.2 ст.16, ст.17 Закона о государственной регистрации, должны быть приложены необходимые для регистрации документы, прежде всего те, которые являются основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а именно:

* акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
* договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;
* акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
* свидетельства о праве на наследство;
* вступившие в законную силу судебные решения;
* акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
* иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения.

Под актами, изданными органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции, законодатель подразумевает нормативные акты, принятие которых отнесено действующим российским законодательством (прежде всего Конституцией РФ) к компетенции различных органов государственной власти и местного самоуправления. Так, например, ст.22 Градостроительного кодекса РФ предусмотрено, что разработка и принятие законов и иных нормативных правовых актов в области градостроительства осуществляется, в соответствии с Конституцией РФ, данным кодексом, другими федеральными законами, а также конституциями или уставами субъектов Российской Федерации; а в ст.23 этого же документа содержится указание на то, что в ведении муниципальных образований находятся принятие и изменение правил застройки, иных нормативных актов в области градостроительства, организация и проведение инвентаризации земель, других объектов недвижимости городских и сельских поселений, других муниципальных образований, а также организация ведения государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности в случае наделения органов местного самоуправления соответствующими полномочиями.

Договоры и другие сделки могут быть предметом государственной регистрации сами по себе, а равно в качестве основания порождаемых, изменяемых или прекращаемых ими прав.

Для того чтобы договор был признан заключенным, сторон должны в предусмотренной законом форме достичь согласия относительно его предмета и всех других существенных условий (ст.432 ГК РФ). По общему правилу договор признается заключенным в момент, когда лицом, направившим оферту, получен акцепт, но если договор подлежит обязательной регистрации, то моментом его заключение считается, если иное не установлено законом, момент государственной регистрации (ст.433 ГК РФ).

Если речь идет о договорах, связанных с правами на недвижимость, то эти договоры служат основанием для регистрации возникновения, прекращения и перехода соответствующих прав. В случаях, когда Гражданский кодекс предусматривает обязательную регистрацию различных сделок, которые связаны с недвижимость, регистрация прав, вытекающих из соответствующих договоров, одновременно рассматривается как регистрация сделки. И только тогда, когда речь идет о сделках, направленных на обременение прав на недвижимость, государственной регистрации подлежат сами соответствующие договоры (например, ст.352 ГК РФ).

Приватизация жилых помещений осуществляется в соответствии с Законом “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации” от 04 июля 1991 г. с последующими изменениями и дополнениями. Закон о приватизации предусматривает передачу гражданам в собственность по их желанию занимаемых ими жилых помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда.

Передача осуществляется на безвозмездной основе, причем гражданин имеет право на бесплатное приобретение жилья только один раз. Но существует и исключение: несовершеннолетние лица, ставшие собственниками жилого помещения, полученного в порядке приватизации, сохраняют право на приватизацию другого, полученного ими впоследствии жилого помещения в домах государственного или муниципального жилищного фонда, по достижении совершеннолетия[[7]](#footnote-7).

Приватизация оформляется договором передачи жилья, который имеет свои особенности, почему и выделен законодателем в отдельное основание возникновения, прекращения и перехода прав на жилье. Главная особенность заключается в том, что провозглашенный Гражданским кодексом принцип свободы договора в данном случае касается только одной стороны – гражданина, желающего приватизировать занимаемое им жилье. В постановлении Пленуму Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 в ред. от 21 декабря 1993 г. и от 25 октября 1996 г. “О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации “О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации” указано, что исходя из смысла преамбулы и ст.1, 2 Закона о приватизации, гражданам не может быть отказано в приватизации занимаемых ими жилых помещений, если они обратились с таким требованием (п.8).

Одной стороной в договоре передачи жилья выступают физические лица, занимающие жилые помещения на основании договора найма или аренды, другой – местная администрация либо государственные или муниципальные предприятия и учреждения, за которыми жилищный фонд закреплен на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Данный вид договора заключается в простой письменной форме.

Еще одно основание для государственной регистрации прав – свидетельство о праве на наследство. Оно выдается наследникам, принявшим наследство, в подтверждение их прав на полученное имущество. Наследники приобретают право на имущество со дня открытия наследства, поэтому можно сказать, что государственная регистрация прав на недвижимость в данном случае носит не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер. Состав наследников определяется завещанием или законом.

В соответствии со ст.36 Основ законодательства о нотариате выдают свидетельство о праве на наследство и принимают меры к охране наследственного имущества только государственные нотариусы. И лишь при отсутствии в нотариальном округе государственной нотариальной конторы совместным решением органа юстиции и нотариальной палаты выполнение соответствующих функций может быть поручено одному из нотариусов, занимающихся частной практикой.

Свидетельство о праве на наследство выдается всем наследникам вместе или каждому в отдельности – по их желанию (в последнем случае в свидетельствах указывается все наследственное имущество и доля наследника, получающего свидетельство). Если окажется, что какое-либо имущество не включено в свидетельство о наследстве, то на него может быть выдано дополнительное свидетельство.

Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях. Под термином “решение суда” носит в данном случае обобщающий характер и обозначает так же решение третейского и арбитражного суда.

Решения суда в контексте Закона о государственной регистрации могут признавать за гражданами и организациями определенные права на недвижимое имущество (право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, сервитутные и иные вещные права), признавать недействительными оспоримые сделки и указывать порядок применения последствий признания недействительными ничтожных сделок.

Действующее процессуальное законодательство наделяет лиц, участвующих в деле, а также судебного пристава-исполнителя правом постановления перед судом вопроса о разъяснении решения (ст.17 Федерального закона “Об исполнительном производстве”). Также предусмотрена возможность изменения судом, вынесшим решение, способа и порядка его исполнения по инициативе лиц, участвующих в деле, а также судебного пристава-исполнителя (ст.207 ГПК РСФСР, ст.205 АПК РФ, ст.18 Федерального закона “Об исполнительном производстве”). К отношениям, складывающимся при государственной регистрации прав на недвижимое имущество, могут быть применены правила по разъяснению судебного решения, а также по изменению способа и порядка его исполнения (ст.28 Закона о государственной регистрации). При этом инициатором может выступать государственный регистратор прав на недвижимое имущество либо правообладатель, имеющий письменное заключение регистратора прав. Тем самым Законом о государственной регистрации был расширен субъектный состав лиц, обладающих правом на обращение в суд по указанным вопросам.

Следует заметить, что право на недвижимое имущество может быть установлено не только судебным решением, но и определением суда об утверждении мирового соглашения сторон, определением или постановлением кассационной, апелляционной, надзорной инстанции, вынесших новое решение по делу либо изменивших решение суда.

Одним из оснований для ограничения прав на недвижимое имущество является наложение ареста на это имущество, то есть его опись, объявление запрета распоряжаться им, а при необходимости – ограничение права пользования, применяемый для обеспечения иска или в других целях. Арест имущества влечет следующие ограничения в правах: невозможность его продажи, дарения, мены, сдачи в наем (аренду), залога. В связи с этим Законом о государственной регистрации (ст.28) предписана необходимость извещения регистратора о произведенном аресте в трехдневный срок.

Еще одним основанием для государственной регистрации являются различные акты (свидетельства) государственных органов. Эти акты относятся к категории индивидуальных. Следует заметить, что к данному виду оснований относятся и различные акты органов местного самоуправления, наделенных необходимыми полномочиями. Компетенция и этих, и органов государственной власти определяется законодательством, действовавшим в месте выдачи и на момент выдачи акта (документа).

В качестве примеров таких актов можно привести подлежащие регистрации лицензии на водопользование, выдаваемые специально уполномоченным государственным органом управления использования и охраны водного объекта; акты представления земельного участка органами местного самоуправления для строительства объектов недвижимости в городских и сельских населенных пунктах; и другие акты (свидетельства).

К особым случаям, которые укладываются в рамки данного основания, можно отнести:

* принятие бесхозяйных недвижимых вещей на учет органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (основанием для такого принятия на учет служит заявление органа местного самоуправления, на территории которого находится бесхозяйная вещь, - ст.225 ГК РФ); решение об изъятии имущества у собственника в виде реквизиции, т.е. при обстоятельства, которые носят чрезвычайный характер, в интересах общества по решению государственных органов в порядке и на условиях, установленных законом, в частности, с непременной выплатой стоимости имущества (ст.242 ГК РФ) или в виде конфискации (ст.243 ГК РФ)[[8]](#footnote-8).

К числу иных актов передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя, предусмотренных ст.18 Закона о государственной регистрации, относятся самые различные акты, соответствующие действовавшему в месте передачи и на момент совершения передачи законодательству.

К этим актам в настоящее время можно отнести такие основания для государственной регистрации прав, как внесение физическими и юридическими лицами вклада в виде недвижимости в учреждаемое ими хозяйственное общество (товарищество), наделение собственниками правом оперативного управления создаваемых ими учреждений, передача юридическим лицом другому юридическому лицу прав на недвижимость при отдельных видах реорганизации юридического лица, наделение от имени собственника государственным органом или муниципальным образованием правом хозяйственного ведения на определенное недвижимое имущество вновь создаваемого государственного или муниципального унитарного предприятия и др.[[9]](#footnote-9)

Следует отдельно заметить, что Законом о государственной регистрации не указывается еще одно основание для государственной регистрации на недвижимое имущество – справка правления потребительского кооператива о полной выплате пая. В соответствии со ст.218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопление, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Поскольку все вышеперечисленное имущество относится к недвижимости, возникшее право подлежит регистрации в соответствии с Законом о государственной регистрации, хотя в этом случае данная юридическая процедура носит не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер, так как право на эти помещения возникает с момента полного внесения пая.

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации, являются план земельного участка, участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера.

Некоторыми статьями главы 4 Закона о государственной регистрации могут быть предусмотрены дополнительные документы, предоставление которых необходимо для государственной регистрации. Так, например, в случае государственной регистрации права на долю в общей долевой собственности на недвижимое имущество, к заявлению о государственной регистрации со стороны других сособственников должны прилагаться в письменной форме согласия, которые должны быть оформлены каждым сособственником в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или быть нотариально заверен. Отсутствие такого согласия может служить основанием для приостановления государственной регистрации (ст.24 Закона о государственной регистрации).

При подаче заявления о государственной регистрации любое физическое лицо-правообладатель, сторона в договоре или представитель обязаны предъявить документ, удостоверяющий личность. Здесь разумно привести перечень таких документов, но в Законе о государственной регистрации его, разумеется, нет, поэтому можно использовать нормы, содержащиеся в иных правовых актах. Наиболее подробный перечень документов, удостоверяющих личность, приведен в Правилах регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17.07.95 г. с последующими изменениями и дополнениями:

1. паспорт;
2. свидетельство о рождении – для лиц, не достигших 16 лет (следует заметить, что в настоящий момент паспорт выдается лицам, достигшим 14 лет);
3. заграничный паспорт – для постоянно проживающих за границей граждан, которые временно находятся на территории РФ;
4. удостоверение личности – для военнослужащих (офицеров, прапорщиков, мичманов);
5. военный билет – для солдат, матросов, сержантов и старшин, проходящих военную службу по призыву или по контракту;
6. справка об освобождении из мест лишения свободы – для лиц, освободившихся из мест лишения свободы.

Личность иностранных граждан и лиц без гражданства устанавливается на основа вида на жительства или национального паспорта с отметкой о регистрации в органах внутренних дел или других уполномоченных органах.

Представитель юридического лица обязан предъявить учредительные документы юридического лица, а также документ, удостоверяющий его личность, и документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица.

Также для государственной регистрации необходимо предъявить документ об оплате регистрации. Таким документом является квитанция о приеме денег кредитным учреждением, осуществляющим денежные расчеты с населением, либо платежное поручение организации с отметкой банка о принятии платежа. Обязательным является приложение подлинника платежного документа.

Постановлением правительства РФ от 26.02.98 г. № 248 “Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах” установлено, что

максимальные размеры платы за государственную регистрацию составляют:

* для физических лиц - 3-кратный установленный законом минимальный размер оплаты труда;
* для юридических лиц - 50-кратный установленный законом минимальный размер оплаты труда;
* за государственную регистрацию прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним - 200-кратный установленный законом минимальный размер оплаты труда;

максимальные размеры платы за предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество (далее именуется - информация о зарегистрированных правах) составляют:

* для физических лиц - 25 процентов установленного законом минимального размера оплаты труда;
* для юридических лиц - установленный законом минимальный размер оплаты труда;
* за предоставление информации о зарегистрированных правах на предприятие как имущественный комплекс - 3-кратный установленный законом минимальный размер оплаты труда.

При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию должностное лицо учреждения юстиции по регистрации прав вносит соответствующую запись в книгу учета документов[[10]](#footnote-10). Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию с их перечнем, а также с указанием даты их представления. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию, кроме того, с указанной в ней даты начинается проведение всех регистрационных действий, и, следовательно, исчисление месячного срока, в течение которого, в соответствии с п.3 ст.13 Закона о государственной регистрации, должна быть произведена государственная регистрация.

### Правовая экспертиза документов и проверка законности сделок.

Правовая экспертиза – это изучение представленных для государственной регистрации документов с целью установления юридического факта, являющегося бесспорным основанием для возникновения, наличия, перехода, прекращения или обременения (ограничения) прав на недвижимое имущество[[11]](#footnote-11).

Требования к документам, представляемую на государственную регистрацию, содержатся в ст.18 Закона о государственной регистрации.

В ней говорится, что документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРП. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Хотелось бы остановиться на некоторых особых требованиях к содержанию правоустанавливающих документов и документов технического учета, необходимых в случае регистрации прав и сделок с землей. Одним из правоустанавливающих документов в данном случае является решение (постановление) местной администрации. Оно должно содержать следующие данные:

1. Месторасположение земельного участка, его площадь и целевое назначение.
2. Фамилию, имя, отчество лица, которому предоставляется земельный участок.
3. Право (собственность, пожизненно наследуемое владение, постоянное бессрочное пользование и др.), на котором данный земельный участок предоставляется.
4. Список членов крестьянско-фермерского хозяйства (в случае предоставления земли для ведения крестьянско-фермерского хозяйства).
5. Список членов садоводческого, огороднического, дачного некоммерческого объединения граждан (при предоставлении для вышеуказанных целей).
6. Список граждан, в соответствии с действующим законом имеющих право на получение земельной доли при реорганизации сельскохозяйственного предприятия.

Если в тексте постановления (решения) местной администрации имеются записи о приложениях, списках и т.д., то данные списки, приложения должны быть предоставлены вместе с копией постановления (решения) и являются неотъемлемой его частью[[12]](#footnote-12).

Также следует заметить, что эти правоустанавливающие документы после вступления в действие Указа Президента РФ №1767 должны быть зарегистрированы в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству и без такой регистрации считаются недействительными.

Документы, необходимые для государственной регистрации представляются в подлиннике (за исключением актов государственных и муниципальных органов) с приложением копий, предназначенных для хранения в делах учреждения юстиции. Копия, заверенная в установленном законом порядке, то есть нотариально или организацией, издавшей документ, имеет такую же юридическую силу, как и подлинник.

На учреждение юстиции по регистрации прав возложена обязанность по проверке законности сделки. Законная сделка должна соответствовать следующим условиям:

1. стороны обладают гражданской правоспособностью и дееспособностью;
2. волеизъявление участника сделки соответствует его действительной воле;
3. представители сторон имеют надлежащие полномочия;
4. имущество находится в собственности (хозяйственном ведении, оперативном управлении) правоотчуждателя;
5. договор заключен в требуемой законом форме и содержит существенные условия (признанные законом в качестве необходимых для договоров данного вида);
6. соблюдены законные интересы третьих лиц, не участвующих в сделке, и распоряжение имуществом не имеет ограничений, установленных в их пользу.[[13]](#footnote-13)

Согласно ст.168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям законодательства, является ничтожной, если законом не установлена, что она является оспоримой. Следовательно, существует необходимость составления перечня оспоримых, по действующему законодательству, сделок. Это сделки:

1. юридических лиц, выходящие за пределы их правоспособности (ст.173 ГК РФ);
2. совершенные с превышением полномочий (ст.74 ГК РФ);
3. совершенные несовершеннолетними в возрасте от 14 до 18 лет без согласия родителей, усыновителей, попечителей (ст.175 ГК РФ);
4. совершенные гражданами, ограниченными судом в дееспособности, без согласия попечителя (ст.176 ГК РФ);
5. совершенными гражданами, не способными понимать значения своих действий или руководить ими (ст.177 ГК РФ);
6. под влиянием заблуждения (ст.178 ГК РФ), обмана, насилия, угрозы (ст.179 ГК РФ);
7. требующие нотариального удостоверения или государственной регистрации по распоряжению общим имуществом супругов без согласия другого супруга (ст.35 Семейного кодекса РФ);
8. заключаемые акционерным обществом, в совершении которых имеется заинтересованность (ст.84 Федерального закона “Об акционерных обществах”);
9. приватизации государственного имущества, совершенные с нарушением положений Федерального закона “О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации (ст.29 этого Закона).[[14]](#footnote-14)

Проверка законности сделки не позволяет зарегистрировать сделку, не соответствующую законодательству, даже если законом допускается ее оспоримость. Для проверки законности должностное лицо учреждения юстиции вправе требовать документы, подтверждающие законность сделки, например, согласие родителей, усыновителей или попечителей несовершеннолетних граждан и т.п.

Следует отметить, что учреждение юстиции обязано проверить законность всех сделок с недвижимым имуществом, независимо от того, подлежат ли они обязательной государственной регистрации или считаются заключенными с момента подписания сторонами, а также если они совершены, по желанию сторон или установлению закона, в нотариальной форме.

### Установление оснований для отказа или приостановления государственной регистрации.

После правовой экспертизы и проверки законности сделки учреждением юстиции проверяется отсутствие противоречий между заявляемым правом на данный объект и правами, ранее зарегистрированными в ЕГРП. В случае установления таких противоречий должностным лицом учреждения юстиции может быть принято решение о приостановлении или отказе в государственной регистрации.

Ст.19 Закона о государственной регистрации устанавливает три основания для приостановления государственной регистрации.

Первым из них является приостановление регистрации регистратором при направлении представленных документов на подтверждение их подлинности. В данном случае речь идет, как правило, о направлении документов, вызывающих сомнение у регистратора, на соответствующую экспертизу (почерковедческую, лингвистическую и др.) Такое приостановление возможно не более чем на месяц. Таким образом, в данном случае общий срок государственной регистрации не может превышать двух месяцев. В случае приостановления государственной регистрации по этому основанию регистратор обязано письменно уведомить заявителя не только о приостановлении регистрации, но и об основаниях принятия такого решения, а также в книге учета документов должна быть сделана соответствующая запись.

Второй вид оснований приостановления государственной регистрации – на основании письменного заявления правообладателя или уполномоченного им лица. При этом правообладатель или уполномоченное им лицо обязаны в своем заявлении изложить причины, по которым необходимо приостановление государственной регистрации. Данное заявление подлежит удовлетворению в случае, если причины будут признаны уважительными: например, длительная служебная командировка, серьезное заболевание, смерть гражданина и т.п. Заявление должно подаваться до истечения месячного срока, а регистратор обязан в кратчайшие сроки рассмотреть ходатайство и вынести решение об его удовлетворении или отклонении. В случае удовлетворения заявления регистратор должен указать срок приостановления регистрации, а в книгу учета документов должна быть внесена соответствующая запись. Срок приостановления регистрации по этому основанию не может превышать трех месяцев, таким образом, общий срок регистрации не может превышать четырех месяцев.

Наконец, последним основанием приостановления регистрации являются те случаи, когда об этом имеются определение или решение суда, вынесенное в соответствии с законодательством. Согласно ГПК РСФСР, существуют следующие виды определений или решений, предусматривающих приостановление государственной регистрации:

* определение суда об обеспечении иска (ст.134);
* постановление (определение) должностных лиц, которым предоставлено право принесения протеста в порядке надзора, о приостановлении исполнения соответствующих решений (определений, постановлений) судов (ст.323);
* определение суда о приостановлении исполнительного производства (ст.361, 362), -

а АПК РФ к подобным судебным актам относит:

* определение арбитражного суда об обеспечении иска (ст.76);
* определение арбитражного суда кассационной инстанции о приостановлении исполнения решений, постановлений, принятых в первой и апелляционной инстанциях (ст.170);
* определение должностных лиц Высшего Арбитражного Суда, имеющих право приносить протесты в порядке надзора, о приостановлении исполнения соответствующих судебных актов (ст.182);
* определение арбитражного суда о приостановлении исполнительного производства (п.1 ст.24 Закона “Об исполнительном производстве”).

Суд после принятия одного из вышеуказанных актов обязан направить его копию в учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Приостановление регистрации по данному основанию является обязательным и оформляется соответствующим письменным решением регистратора, об этом также делается отметка в книге учета документов.

Следует также упомянуть о том, что Закон “Об ипотеке (залоге недвижимости)” (ст.21) предусмотрела специальные основания для приостановления государственной регистрации, так называемое “отложение государственной регистрации ипотеки”. К числу данных оснований относятся:

* непредставление каких-либо документов, являющихся необходимыми для регистрации ипотеки в силу пп.2 и 3 ст.20 Закона “Об ипотеке (залоге недвижимости)”;
* несоответствие договора об ипотеке, закладной или приложенных к ним документов требованиям законодательства (отсутствие нотариальной формы договора об ипотеке и т.п.);
* необходимость проверки подлинности представленных документов, если у регистратора возникли сомнения;
* наличие судебного спора по поводу прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, либо по поводу обращения взыскания на это имущество[[15]](#footnote-15).

Кроме того, следует упомянуть, что, согласно п.1 ст.19 Закона о государственной регистрации, при возникновении у регистратора прав сомнений в наличии оснований для государственной регистрации в течение месяца он обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений, известив об этом заявителя, который, в свою очередь, вправе предоставить дополнительные доказательства наличия у него оснований для государственной регистрации. Строго говоря, данный случай не является приостановлением государственной регистрации, так как обязанность затребовать от заявителя дополнительные сведения предусматривается в рамках общего месячного срока. Но на практике часто случается так, что заявитель не успевает в течение месяца предоставить необходимые документы. Поэтому, как правило, он пишет заявление о приостановлении государственной регистрации “в связи с необходимостью предоставления недостающих документов”, которое удовлетворяется регистратором – таким образом, в данном случае имеется еще одна разновидность второго из вышеупомянутых оснований приостановления государственной регистрации.

Ст.20 Закона о государственной регистрации предусмотрен ряд оснований для отказа в государственной регистрации. Но, прежде всего, следует помнить, что отказ в регистрации и возвращение документов заявителю – это разные понятия.

Отказ в регистрации связан с отсутствием права на регистрацию. Основной же причиной для возвращению документов заявителю является непредставление либо неполное представление документов, необходимых для государственной регистрации. Еще одной причиной для возвращения документов может послужить представление на государственную регистрацию документов, не соответствующих требованиям п.3 ст.18 Закона о государственной регистрации.

Исключение из этого правила представляет собой случай неполного представления документов для регистрации ипотеки. В этом случае, согласно ст.21 Закона “Об ипотеке (залоге недвижимости)”, документы не возвращаются, а регистрация просто откладывается до представления недостающих документов в срок не более одного месяца.

Итак, п.1 ст.20 Закона о государственной регистрации закрепляет семь оснований для отказа в государственной регистрации, перечень которых является исчерпывающим.

1. Если право на объект, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации – например, договор аренды не подлежит государственной регистрации только в случае, если он заключен на срок менее года и др.
2. Если с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащее лицо, то есть лицо, которому регистрируемое право не принадлежит или которое не является стороной регистрируемой сделки – например, не подлежит государственной регистрации договор дарения недвижимости, подписанный несовершеннолетним в возрасте до 14 лет, поскольку действия по заключению данного договора и его государственной регистрации могут совершать только его родители, усыновители или опекуны.
3. Если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства – например, если в договоре купли-продажи недвижимости не содержится условие о цене, являющееся для данного вида договора существенными.
4. Если акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество, признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания.
5. Если лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимости – например, если государственное унитарное предприятие заключает договор продажи какого-либо объекта недвижимости без согласие собственника.
6. Если лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий – например, если лицо, заключившее договор купли-продажи жилья, не указало список лиц, сохраняющих права на пользование данным жилым помещением.
7. Если правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества – например, если лицо, заключившее договор купли-продажи всего объекта недвижимости, предоставляет правоустанавливающий документ (свидетельство о праве на наследство), в котором указано, что оно имеет право только на часть этого объекта.

В п.2 ст.20 Закона о государственной регистрации указано, что отсутствие или незаконченность работ по кадастровому учету земельного участка или наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в государственной регистрации прав на него.

Решение об отказе в регистрации должно быть принято в письменной форме с указанием мотивов для отказа, в общий месячный срок, либо в течение срока приостановления государственной регистрации. Копия данного решения должна быть помещена в дело правоустанавливающих документов.

Отказ в государственной регистрации может быть обжалован в судебном порядке: в суд общей юрисдикции в порядке, предусмотренном гл.241 ГПК РСФСР, а в арбитражный суд – предусмотренном ст..22 АПК РФ.

### Совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации.

После внесения в ЕГРП записей о правах на недвижимое имущество правообладателю, арендатору или залогодержателю выдается свидетельство о государственной регистрации. Согласно Правилам ведения Единого государственного реестра прав, в свидетельстве указываются в следующем порядке:

* наименование учреждения юстиции по регистрации прав, выдавшего свидетельство;
* дата выдачи свидетельства;
* реквизиты документов, на основании которых зарегистрировано право;
* данные о субъектах права (те, которые указываются в подразделе II ЕГРП);
* вид зарегистрированного права;
* описание объекта права, его адрес (местонахождение) и кадастровый или условный номер;
* существующее ограничения (обременения) права;
* дата и номер регистрации;
* фамилия, имя, отчество регистратора.

Обязательным реквизитами свидетельства являются также подпись регистратора и печать учреждения юстиции.

Свидетельства оформляются на бланках строгой отчетности, имеющих степень защищенности на уровне ценной бумаги на предъявителя. Бланки должны быть надежно защищены от подделки. Заполняться свидетельство может как от руки, так и автоматизированным способом. Следует заметить, что в тексте свидетельства не допускаются исправления, подчистки и приписки.

Проведение государственной регистрации договоров и иных сделок в отношении недвижимости удостоверяется специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки. Правила ведения Единого государственного реестра установили следующую форму штампа регистрационной надписи на документах:

Учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое  
 имущество и сделок с ним

Регистрационный округ №\_\_\_\_\_

Произведена государственная регистрация сделки “\_\_”\_\_\_\_\_\_\_г.

№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Свидетельство о государственной регистрации права

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Серия\_\_\_\_\_\_ Номер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Регистратор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ “\_\_\_”\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_г.

Подпись

Выдача свидетельств о государственной регистрации, а также подлинников правоустанавливающих и других подлежащих выдаче правообладателю, арендатору или залогодержателю документов производится в случае обращения субъекта права по истечении месячного срока в учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Получение свидетельства о государственной регистрации права является правом, а не обязанностью правообладателя. Выдача свидетельства производится на основании предъявленной расписки в получении документов на государственную регистрацию, выдаваемой при представлении документов на государственную регистрацию заявителю. Также при выдаче свидетельства о государственной регистрации правообладатель – физическое лицо – обязан предъявить документ, удостоверяющий личность, и, если свидетельство получает уполномоченное правообладателем лицо, надлежащим образом оформленную доверенность. Представитель юридического лица-правообладателя предъявляет, помимо документа, удостоверяющего личность, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица. Информация о том, что правообладатель получил документ о зарегистрированном праве или сделке, заносится в книгу учета выданных свидетельств.

## § 4. Предоставление информации о зарегистрированных правах и сделках с недвижимым имуществом.

В ст.7 Закона о государственной регистрации закреплен один из принципов государственной регистрации прав на недвижимость – открытость сведений о регистрации.

Наиболее общая норма об указанном принципе государственной регистрации включена в ст.131 ГК РФ: орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию прав недвижимость, независимо от места совершения регистрации.

Сразу следует оговориться, что последнее положение явно рассчитано на действие в будущем, поскольку на сегодняшний момент еще не создан единый банк данных о зарегистрированных объектах недвижимости. Поэтому в п.7 ст.33 Закона о государственной регистрации указывается, что до создания системы электронного обмена информацией между учреждениями юстиции по регистрации прав информация о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним предоставляется по месту совершения их государственной регистрации.

Из положений Гражданского кодекса не ясно, какую именно информацию и каким конкретно лицам предоставляет регистрирующий орган. Поэтому данную норму можно рассматривать как принцип. Детализирует же данные положения Закон о государственной регистрации (ст.7,8).

В соответствии с общим правилом, составившим ч.2 п.1 ст.7 Закона о государственной регистрации, любое лицо может получить следующую информацию:

1. описание объекта недвижимости;
2. зарегистрированные права на него;
3. ограничения (обременения) прав.

Данная информация предоставляется в форме выписки из ЕГРП. Краткое описание объекта недвижимости – это сведения о кадастровом и (или) условном номере объекта, местонахождении (адресе), виде (названии) объекта, его площади.

Сообщение сведений о зарегистрированных правах предполагает предоставление информации об имени (наименовании) обладателя права, виде права (собственности, хозяйственного ведения и т.п.), размера доли в праве (если объект недвижимости принадлежит кому-либо на праве общей собственности), дате регистрации. Хотя в реестре эти сведения даются в достаточно детализированном виде, вряд ли нужно сообщать их в полном объеме любому лицу.

Сведения об ограничениях (обременениях) включают в себя наименование ограничения (обременения) (сервитут, ипотека и т.п.), сроки его действия, сведения о лицах, в пользу которых ограничиваются права[[16]](#footnote-16).

Порядок предоставления информации о государственной регистрации довольно прост. Лицо, желающее получить ее, должно подать органу, осуществляющему государственную регистрацию, заявление, содержащее соответствующую просьбу, в письменной форме. При этом заявитель обязан предъявить какой-либо документ, удостоверяющий личность, а если за сведениями обращается юридическое лицо, то его представитель должен, кроме того, предъявить документы, подтверждающие регистрацию юридического лица и его полномочия. Наряду с названными документами для получения сведений о государственной регистрации необходимо предоставить платежный документ (квитанцию, платежное поручение из банка и т.п.), поскольку, как правило, информация предоставляется на возмездных началах (ст.8 Закона о государственной регистрации).

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, предоставляет запрошенную информацию в течение пяти дней со дня подачи заявления. Заявление считается поданным при условии соблюдения всех вышеперечисленных условий (предъявления документа, удостоверяющего личность, подтверждающего оплату и т.п.) В ином случае в приеме заявления может быть отказано.

Хотя в законе не указано оснований для отказа в предоставлении информации о зарегистрированных правах, можно все-таки выделить ряд таких оснований.

Так, отказать в предоставлении сведений о государственной регистрации следует, если лицо запрашивает информацию, не подлежащую сообщению любому лицу (например, если подано заявление о предоставлении обобщенных сведений о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости). Отказ должен последовать на обращение малолетнего гражданина (не достигшего 14 лет) или гражданина, признанного недееспособным. В предоставлении информации должно быть отказано, если достоверно известно, что заявитель предполагает использовать ее способом или в форме, которые нанесут ущерб правам и законным интересам правообладателя (п.5 ст.7 Закона о государственной регистрации). Отказ должен последовать, если установлено, что информация запрашивается исключительно с намерением причинить вред другому лицу или в целях ограничения конкуренции и т.д. (ст.10 ГК РФ). Также можно отказать, если права на недвижимое имущество возникли до вступления в силу Закона о государственной регистрации и государственная регистрация таких прав не проводилась.[[17]](#footnote-17)

По общему правилу запрещено предоставление сведений о содержании правоустанавливающих документов, за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщенных сведений о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, а также выписок, содержащих сведения о переходе прав на объект недвижимости. Исключение из этого правила содержится в п.3 ст.7 Закона о государственной регистрации, в котором говорится, что такая информация может быть предоставлена только самим правообладателям, физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя, руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов РФ, налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией, судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями, а также лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону. Данный перечень является закрытым и исчерпывающим.

Следует обязательно отметить, что использование сведений, содержащихся в ЕГРП, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет за собой ответственность в соответствии с действующим законодательством.

# Заключение.

Таким образом, анализируя новый для нашей правовой системы, относительно недавно введенный в действие Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, мы пришли к следующему выводу.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним действительно внес существенные изменения в действующее законодательство. Поэтому естественно, что в связи с его практическим применением возникают различные проблемы, что, в свою очередь, повлечет за собой создание различных работ об этом новом институте гражданского права.

Пока же, к сожалению, автору этой работы приходилось, по большей части, руководствоваться комментариями к Закону о государственной регистрации и собственным опытом работы в Регистрационной палате Удмуртской Республики.

К сожалению, рамки данной работы не позволили мне коснуться некоторых то и дело возникающих проблем, связанных с практическим применением Закона о государственной регистрации: например, такого больного вопроса, как вопрос о плате за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах; о применении ст.6 Закона о государственной регистрации; о вопросах, возникающих при регистрации договоров аренды (помимо тех, которые уже упоминались в данной работе).

Но, будем надеяться, в следующей работе я обязательно коснусь всех этих и других вопросов, поскольку, уверена, дальнейшая деятельность учреждений юстиции по государственной регистрации повлечет за собой возникновение новых проблем. Впрочем, это ни в коей мере не означает, что эти учреждения будут работать плохо – совсем наоборот, поскольку, как правило, проблемы с правоприменением связаны именно с желанием наиболее точно соблюсти волю законодателя.

# Список литературы.

Иванова Н.Р. Споры о регистрации перехода права собственности на нежилые помещения. \\ Адвокат, 1999 г., № 9.

Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – Москва, 1999 г.

Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов. – Москва, 2000.истрация прав на недвижимое имущество.\\ Право и экономика, 1999 г., № 12.

Сергеев В.И. Регистрация прав на недвижимое имущество.\\ Право и экономика, 1999 г., № 12.

Чубаров В.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. \\ Закон, 1999 г., № 5.

# Список нормативных актов.

Гражданский процессуальный кодекс РСФСР от 11.06.64 г. с последующими изменениями и дополнениями.

1. Гражданский кодекс РФ (части 1, 2) с последующими изменениями и дополнениями.
2. Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 05.05.95 г. № 123-ФЗ.
3. Федеральный закон “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” № 122-ФЗ от 21 июля 1997 г.
4. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219
5. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 25 февраля 1998 г. № 8 “О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав”.
6. Постановление правительства РФ от 26.02.98 г. № 248 “Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах”.
7. Положение “Об учреждении юстиции “Регистрационная палата Удмуртской Республики по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”, утвержденное постановлением Правительства УР от 02.11.98 г. N 1017, с последующими изменениями.

1. Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов. – Москва, 2000. Стр. 15-16. [↑](#footnote-ref-1)
2. Сергеев В.И. Регистрация прав на недвижимое имущество.\\ Право и экономика, 1999 г., № 12. [↑](#footnote-ref-2)
3. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219, действуют с 31 января 1998 г. [↑](#footnote-ref-3)
4. Иванова Н.Р. Споры о регистрации перехода права собственности на нежилые помещения. \\ Адвокат, 1999 г., № 9. [↑](#footnote-ref-4)
5. Чубаров В.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. \\ Закон, 1999 г., № 5. [↑](#footnote-ref-5)
6. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – Москва, 1999 г. Стр. 129. [↑](#footnote-ref-6)
7. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – Москва, 1999 г. Стр. 140. [↑](#footnote-ref-7)
8. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – Москва, 1999 г. Стр. 147. [↑](#footnote-ref-8)
9. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – Москва, 1999 г. Стр. 148. [↑](#footnote-ref-9)
10. Подробнее об этих книгах – в §2 данной главы. [↑](#footnote-ref-10)
11. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – Москва, 1999 г. Стр.114. [↑](#footnote-ref-11)
12. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – Москва, 1999 г. Стр.155-156. [↑](#footnote-ref-12)
13. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – Москва, 1999 г. Стр.114. [↑](#footnote-ref-13)
14. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – Москва, 1999 г. Стр.114-115. [↑](#footnote-ref-14)
15. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – Москва, 1999 г. Стр.161-162. [↑](#footnote-ref-15)
16. Данный объем информации предоставляется в Регистрационной палате УР. В иных учреждениях юстиции по государственной регистрации возможно изменения этого объема в рамках, установленных законодательством. [↑](#footnote-ref-16)
17. Постатейный комментарий к Федеральному закону “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – Москва, 1999 г. Стр. 81-82. [↑](#footnote-ref-17)