**Содержание**

1. Регистрация объектов недвижимости
2. Регистрация недвижимости. Регистрация прав на недвижимость. Порядок регистрации недвижимости

3. Список использованной литературы

**1. Регистрация объектов недвижимости**

В соответствии со ст. 223 ГК РФ, ст.2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации. При регистрации объектов недвижимости и сделок с ними требуется уплата государственной регистрационной пошлины. Для физических лиц размер этой пошлины составляет 500 рублей за каждую регистрационную процедуру. То есть в случае, скажем, покупки квартиры, пошлину придется оплачивать дважды — первый раз при регистрации договора купли-продажи, и второй раз при регистрации права собственности.

Процедура регистрации объектов недвижимости начинается с подачи заявления в регистрирующий орган. Помимо заявления необходимо подать и другие документы, в числе которых:

- выписка из БТИ;

- подробный план помещения;

- документ, подтверждающий уплату регистрационной пошлины;

- документ, удостоверяющий личность (паспорт);

- свидетельство о постановке на учет в налоговую службу;

- нотариально заверенное заявление супруга/супруги о согласии на проведение сделки, либо заявлении о том, что участник сделки в браке не состоит;

- документ, подтверждающий сделку с недвижимостью (договор купли-продажи, дарения, мены и т.д.).

Регистрация объектов недвижимости — процесс весьма длительный и занимает от 10 дней до нескольких месяцев. Однако на практике, срок оформления всех документов зачастую затягивается, как минимум на пару месяцев. Причина кроется не столько в медлительности регистрационных служащих, сколько в сложности сбора всего пакета документов (получение одной лишь справки из БТИ может затянуться на несколько недель).

Иногда регистрирующий орган может отказать в регистрации объектов недвижимости. Это может произойти, если:

- право на объект не подлежит госрегистрации;

- с заявлением обратилось ненадлежащее лицо;

- документы по форме и содержанию не соответствуют требованиям законодательства;

- в регистрационную палату предоставлена недостоверная или искаженная информация;

- собственник жилья не предоставил всех требуемых документов;

- в случае неправильного оформления документов;

- в случае если на регистрируемую недвижимость наложен арест или запрет на совершение определенных сделок.

Если произошел отказ в регистрации объектов недвижимости или сделок с ними, регистратор должен уведомить заявителя в письменной форме как о самом решении, так и основания для его принятия. В случае если отказ в регистрации произошел по вине собственника (то есть на основании одной из вышеперечисленных причин), деньги, оплаченные в счет регистрационных сборов, не возвращаются.

Самая распространенная причина в отказе регистрации объекта недвижимости или сделок с ними — это неправильно оформленные документы. Поэтому важно перед подачей заявления на регистрацию провести тщательную юридическую экспертизу документов. Проще всего доверить процедуру регистрации сделок с объектами недвижимости профессионалам. Воспользовавшись услугой профессиональных юристов, собственник сэкономит собственное время, силы и нервы. В некоторых случаях может произойти и ускорение регистрационной процедуры.

Каждый случай с регистрацией уникален, и порой для того, чтобы сделка прошла нормально, требуется профессиональная помощь юристов, специализирующихся на сделках с недвижимостью. Наша компания поможет вам с регистрацией объектов недвижимости и сделок с ними, проверит правомерность сделки и проконсультирует по всем интересующим вопросам.

**2. Регистрация недвижимости. Регистрация прав на недвижимость. Порядок регистрации недвижимости**

Регистрация недвижимости – это замысловатый процесс, который подтверждает факт законного оформления прав на недвижимое имущество, в случаях возникновения, прекращения, обременения или перехода прав на недвижимость.

Такие права на недвижимость, как право собственности, ипотека, хозяйственное пользование, пожизненно наследуемого владения, постоянного пользования, сервитуты – подлежат государственной регистрации прав на недвижимость.

Также регистрация прав на недвижимость и регистрация объектов недвижимости официально регистрируются на основании договоров: дарения, мены, купли – продажи, наследства, залога на земли – для нежилых помещений, зданий, сооружений, помещений, внесённых в уставной капитал.

**Виды регистрируемых прав собственности при регистрации недвижимости:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование услуги | Стоимость, руб. | Срок |
| Регистрация права собственности на квартиру | 9 900 | 1 мес. |
| Регистрация права собственности на земельный участок | 9 900 | 1 мес. |
| Регистрация права собственности на гараж, машин-место | 9 900 | 1 мес. |
| Регистрация права собственности на нежилое помещение | 9 900 |  |

**Виды регистрируемых прав на недвижимость, связанных с обременением**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование услуги | Стоимость, руб. | Срок |
| Регистрация договора аренды нежилого помещения | 9 900 | 1 мес. |
| Регистрация договора субаренды нежилого помещения | 9 900 | 1 мес. |
| Регистрация дополнительного соглашения к договору аренды | 9 900 | 1 мес. |
| Регистрация расторжения договора аренды | 9 900 | 1 мес. |
| Регистрация договора аренды квартиры | 9 900 | 1 мес. |
| Регистрация договора аренды земельного участка | 9 900 | 1 мес. |

**Виды регистрируемых прав на недвижимость, связанных с отчуждением недвижимости:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование услуги | Стоимость, руб. | Срок |
| Регистрация договора купли-продажи квартиры | 9 900 | 1 мес. |
| Регистрация договора купли-продажи земельного участка | 9 900 | 1 мес. |
| Регистрация договора дарения квартиры | 9 900 | 1 мес. |
| Регистрация договора дарения земельного участка | 9 900 | 1 мес. |

Регистрация недвижимости сопровождается сложностями, которые возникают, в основном, на самом первоначальном этапе, у заявителя. Это сбор необходимого пакета документации, грамотное заполнение, составление и оформление документов, согласно требованиям законодательства. От этих факторов зависят все последующие этапы проведения государственной регистрации прав на недвижимость. Документы не должны содержать помарок, подчисток, исправлений, ошибок, юридических противоречий.

Документы должны содержать только достоверную информацию, справки не должны быть с просроченным сроком действия, а предполагаемые сделки должны проводиться в рамках закона. Т.к. вторым этапом государственной регистрации прав на недвижимость является подача документов заявителем в регистрирующий орган – Федеральную регистрационную службу, которая, в свою очередь, проводит правовую экспертизу документов, и проверяет сделку "на законность".

В лучшем случае, осуществляется регистрация объектов недвижимости, в худшем – регистрирующий орган имеет право приостановить регистрацию, или даже вынести решение об отказе в ней (только по обоснованным причинам, установленным законом). Третий этап государственной регистрации прав на недвижимое имущество – это внесение сведений в

Единый государственный реестр прав, с соответствующей записью о регистрации, выполнение записей на правоустанавливающих документах (на основании которых проводилась сделка с недвижимостью), и выдача свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимость. Для процесса регистрации недвижимости, Федеральным законом установлен срок регистрации недвижимого имущества, который не должен превышать 1 месяц, со дня подачи документов заявителем.

При подаче необходимых документов, для регистрации недвижимости, к основному пакету документов прилагается документ, подтверждающий факт оплаты госпошлины (оригинал и копия). Таким документом может выступать:

* платёжное поручение с отметкой банка;
* квитанция об оплате;
* извещение.

В зависимости от регистрируемых прав, меняется и размер госпошлины.

Также, к основному пакету документов, должно быть прикреплено заявление о государственной регистрации прав на имущество. Которое должно быть составлено заявителем по установленному образцу, либо в свободной форме.

Документы – основания, по которым осуществляется сделка, при возникновении, прекращении, переходе или ограничении прав, составляются, как минимум, в двух экземплярах, и подаются в регистрирующую службу только оригиналы документов. Если же документами – основаниями являются акты, приказы органов государственной власти, органов местного самоуправления, и решения суда, то подаются в орган регистрации, только заверенные нотариусом, копии документов. Любые документы не должны содержать повреждений, не позволяющих правильно разъяснить содержание, зачёркнутых слов и приписок (при необходимости, они заверяются подписями сторон), свободного места (для невозможности приписать лишние пункты, свободное место прочёркивается). Все документы заполняются либо рукописным текстом (шариковой ручкой, чернилами чёрного или синего цвета), либо машинописным. Заполнение карандашом категорически запрещено.

Общий перечень документов, необходимых для гос. регистрации прав на имущество состоит из:

* заявление о государственной регистрации прав;
* документ, удостоверяющий личность;
* документ, подтверждающий оплату госпошлины;

- для юр. лиц (устав, протокол собрания, свидетельство о гос. регистрации организации, ИНН, и другие правовые документы организации);

- правоустанавливающие документы;

- соответствующие справки из БТИ, из ЕИРЦ, из земельного комитета, выписка из межевого дела.

Необходимые справки и выписки:

* ЕИРЦ – справка об отсутствии задолженностей, копия финансового лицевого счёта, выписка из домовой книги;
* БТИ – поэтажный план, экспликация, справка об инвентаризационной стоимости;
* кадастровый паспорт (земли), выписка из межевого дела, справка из земельного комитета;
* технический паспорт (земли с постройками на них, квартиры, дома, сооружения).

Если вы не уверены, что сможете самостоятельно верно составить, заполнить и оформить документы, чтобы регистрация недвижимости и сделки по отчуждению либо приобретению была произведена в установленные аконом сроки (1 месяц), то лучше обратиться за помощью к профессионалам, которые помогут правильно "собрать" необходимый пакет документации, от которого будет зависеть весь дальнейший ход процесса.

Документы, заполненные и оформленные, с учётом требований законодательства – это уже залог успешного прохождения гос. регистрации в Федеральной Регистрационной Службе.

недвижимость государственный регистрация отказ

**3.** **Список использованной литературы:**

* + - 1. Электронная библиотека "Корпоративный менеджмент" (финансовый анализ, оценка бизнеса, менеджмент, маркетинг, бизнес-план, инвестиции, управленческий учет и аудит) - http://www.cfin ru.
      2. Виртуальная экономическая библиотека - http://www.econom.nsc.ru.
      3. Информационно-правовая система "Гарант".
      4. Стандарты профессиональной практики управляющих недвижимостью. (Общая часть). М.: 2006.
      5. Управление портфелем недвижимости. Пер. с англ. Под ред. Проф. С.Г. Беляева. – М.: Закон и право, ЮНИТИ, 2006.
      6. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская Деловая Литература, 2006.
      7. Экономика недвижимости. – М.: Дело, 2006.