Содержание

Введение……………………………………………………………………….…..3

1. Государственное регулирование сферы управления недвижимостью.

1.1.Правовые основы, регулирующие отношения на рынке недвижимости…………………………………………………………………….5

1.2.Техническая инвентаризация объектов недвижимости………………….9

1.3 Кадастровый учет объектов недвижимости………………………………14

1.4 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с

ним……………………………………………………………………………….26

1.5 Налогообложение объектов недвижимости………………………………..43

2. Регулирование сферы управления недвижимостью профессиональными объединениями.

2.1Саморегулируемые организации…………………………………………....49

2.2 Саморегулируемые организации на примере ГУД и РООС………………62

Заключение……………………………………………………………………….69

Список литературы………………………………………………………………70

**Введение**

 Как вид предпринимательской деятельности управление недвижимостью подразумевает выполнение всех операций, связанных с недвижимостью: инвестиционные, строительные, риэлтерские, владения и пользования, залоговые и обменные, доверительное управление. Управление недвижимостью — осуществление комплекса операций по эксплуатации зданий и сооружений (поддержание их сервиса, руководство обслуживающим персоналом, создание условий для пользователей (арендаторов), определение условий сдачи площадей в аренду, сбор арендной платы и пр.) в целях наиболее эффективного использования недвижимости в интересах собственника .

Управление недвижимостью включает:

- систему законодательного и нормативного регламентирования и контроля поведения всех субъектов рынка недвижимости, осуществляемую государственными органами;

- оформление и регистрацию правоустанавливающих и других документов на объекты недвижимости;

- управление объектами недвижимости в интересах собственника.

Управление недвижимостью — это деятельность, осуществляемая на свой риск, направленная на извлечение прибыли (от своего имени или по поручению собственника) от реализации полномочий владения, пользования и распоряжения недвижимостью. Управляющий недвижимостью – это юридическое или физическое лицо, которое по договору с собственником объекта недвижимости и в его интересах в течение определенного срока времени от своего имени совершает любые юридические и фактические действия с этим объектом, если они не запрещены законом или договором доверительного управления. Деятельность управляющего недвижимостью предполагает эффективное взаимодействие не только с собственником и пользователем недвижимости как основными субъектами рынка недвижимости, но и с подрядными организациями, которые осуществляют уборку и ремонт объектов недвижимости, поставляют электроэнергию, воду, тепло. В обязанности управляющего входит создание собственного коллектива работников, обслуживающих вверенный объект.

С точки зрения управления недвижимостью субъектами рынка недвижимости выполняются следующие виды воздействия на недвижимость:

1. Государственное регулирование сферы управления недвижимостью.

а) путем прямого вмешательства, т.е. прямое административное управление, включающее в себя:

- создание законов, постановлений, правил, инструкций и положений, регулирующих функционирования рынка недвижимости;

- введение механизма ответственности за нарушение нормативных требований при совершении сделок с объектами недвижимости;

- контроль за соблюдением всеми субъектами рынка недвижимости установленных норм и правил;

- регистрация прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

- лицензирование предпринимательской деятельности в сфере недвижимости.

2. Регулирование сферы управления недвижимостью профессиональными объединениями.

- создание правил, распространяющихся на участников данного профессионального объединения

- сотрудничество со всеми участниками рынка недвижимости

Цель данной работы – выявить особенности государственного регулирования сферы управления недвижимостью, а также профессиональными объединениями по управлению недвижимостью.

1. **Государственное регулирование сферы управления недвижимостью.**

**1.1 Правовые основы, регулирующие отношения на рынке недвижимости**

Характерной чертой рыночных отношений в сфере недвижимости являются наличие специальной нормативно-правовой базы, регламентирующей отношения, связанные с недвижимым имуществом, и, что особенно важно, более значительная, чем в других секторах рыночной экономики, роль региональных и муниципальных нормативных актов.

Законодательство в сфере недвижимости представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие правовые нормы.

Систему законодательства образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие отношения в сфере недвижимости.

Источники права подразделяются на две основные группы:

-федеральные законы в сфере недвижимости и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;

-законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ.

Конституция РФ является правовой основой развития всего российского законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие. Законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, должны полностью соответствовать положениям Конституции РФ.

В Конституции РФ решаются вопросы компетенции РФ и ее субъектов по жилищному и гражданскому законодательству. Причем законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в РФ, действует Федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ).

Исходя из конституционных положений, законодательство в РФ в сфере недвижимости развивается как сложная система, в которой в качестве системообразующих законов выступают Конституция РФ, федеральные законы (например, «Об основах федеральной жилищной политики», «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), Жилищный кодекс РФ и другие акты.

В то же время законодательство в сфере недвижимости невозможно рассматривать как систему только одних законов в узком смысле, в состав указанного законодательства должны включаться и другие нормативные правовые акты, что вытекает из ст. 76 Конституции РФ, согласно которой по предметам совместного ведения издаются не только федеральные законы, но и «принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации».

В ГК РФ (ст. 3) понятие «гражданское законодательство» используется в узком смысле — имеются в виду только федеральные законы. Иные нормативные правовые акты выведены за пределы понятия «гражданское законодательство». В ст. 3 ГК РФ говорится, что «нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ». Из этого следует, что, во-первых, отношения в сфере недвижимости, которые регулируются нормами ГК, являются предметом ведения РФ, поскольку само гражданское законодательство относится к предметам ведения Федерации; во-вторых, нормы, содержащиеся в актах законодательства в сфере недвижимости и носящие гражданско-правовой характер, должны соответствовать положениям ГК РФ, если иное не предусмотрено законом.

В целом федеральные законы являются источниками правового регулирования.

Одним из наиболее важных федеральных законов, принятых за последнее время, является Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ, принятый Государственной Думой РФ 17 июня 1997 г. и одобренный Советом Федерации 3 июля 1997 г.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Законодательство РФ о государственной регистрации прав на недвижимое имуществ и сделок с ним состоит из ГК РФ, указанного Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ. Субъекты РФ принимают правовые нормативные акты о поэтапном создании органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является обязательной для всех субъектов, действующих на рынке недвижимости, и проводится учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

ГК сориентирован на создание в стране государственной системы регистрации прав на недвижимость европейского типа:

«Права собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации» (ст. 131). Ту же формулировку можно увидеть и в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Однако Российское государство сегодня не в состоянии обеспечить формирование объектов недвижимости (их физическое и юридическое обособление, выделение из всей массы недвижимости) в массовых масштабах, а потому не может гарантировать, что система регистрации прав на недвижимость способна защитить права приобретателей недвижимости от исков третьих лиц.

В качестве генерального направления выбрано создание в стране кадастровой системы, но фактически в настоящее время можно говорить лишь о постепенном формировании системы кадастра по мере поступления недвижимости в рыночный оборот. Именно по такому пути идет становление кадастра в Москве, Санкт-Петербурге и других субъектах Федерации. Это самый реальный вариант его создания, требующий весьма продолжительного времени для формирования его в полном объеме. Развернутая система регистрации только начинает формироваться, поэтому далеко не всегда регистрирующие органы обладают необходимой совокупностью информации, позволяющей дать однозначный ответ на все вопросы, возникающие по поводу прав на недвижимость, что влечет за собой увеличение времени, необходимого для проведения сделок, и одновременно существенно повышает риск.

**1.2 Техническая инвентаризация объектов недвижимости**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- составления государственной статистической и бухгалтерской отчетности по объектам недвижимости;

- исчисления и контроля базы налогообложения недвижимости;

- ввода в эксплуатацию объектов жилищного фонда, социального, культурно - бытового и производственного назначения;

- ведения земельного, градостроительного кадастра;

- ведения реестра федерального имущества.

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

**1.3 Кадастровый учет объектов недвижимости**

 Государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре).

 Полномочия по государственному кадастровому учету и ведению ГКН осуществляются Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 года № 457.

В сфере государственного кадастрового учета и ведения ГКН Росреестр выступает органом кадастрового учета.

Росреестр осуществляет полномочия непосредственно и через свои территориальные органы (Управления Росреестра по субъектам Российской Федерации), их структурные подразделения (далее – обособленные подразделения).

За государственный кадастровый учет государственная пошлина не взимается.

 Государственный кадастровый учет недвижимого имущества (далее- государственный кадастровый учет) осуществляется по месту нахождения объекта недвижимости.

 Постановка на учет объекта недвижимости, учет изменений объекта недвижимости, учет части объекта недвижимости или снятие с учета объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем двадцать рабочих дней со дня получения органом государственного кадастрового учета соответствующего заявления о государственном кадастровом учете, если иное не установлено законодательством. Учет адреса правообладателя осуществляется в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом государственного кадастрового учета соответствующего заявления об учете адреса правообладателя.

Для кадастрового учета необходимы следующие документы:

-межевой план (при постановке на учет земельного участка, учете части земельного участка или кадастровом учете в связи с изменением уникальных характеристик земельного участка);

-копия документа, подтверждающего разрешение земельного спора о согласовании местоположения границ земельного участка в установленном земельным законодательством порядке (если в соответствии со статьей 38 Закона о кадастре местоположение таких границ подлежит обязательному согласованию и представленный межевой план не содержит сведений о состоявшемся согласовании местоположения таких границ);

-документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается представитель заявителя);

-копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право заявителя на соответствующий объект недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости, учете адреса правообладателя или снятии с учета такого объекта недвижимости и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект недвижимости в государственном кадастре недвижимости);

-копия документа, устанавливающего или удостоверяющего право собственности заявителя на объект недвижимости либо подтверждающего установленное или устанавливаемое ограничение (обременение) вещных прав на такой объект недвижимости в пользу заявителя (при учете части такого объекта недвижимости, за исключением случая, если заявителем является собственник такого объекта недвижимости и в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зарегистрированном праве собственности этого заявителя на такой объект недвижимости);

-копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом принадлежность земельного участка к определенной категории земель (при кадастровом учете в связи с изменением сведений категории земель, к которой отнесен земельный участок);

-копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка (при кадастровом учете земельного участка в связи с изменением сведений о виде разрешенного использования земельного участка). Заявления и документы для осуществления государственного кадастрового учета объекта недвижимости могут быть предоставлены заявителями:

- лично в местах приема заявителей территориального органа или федерального государственного учреждения (обособленного подразделения, отдела);

- посредством почтового отправления на почтовый адрес для приема заявлений и документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета территориального органа или федерального государственного учреждения (обособленного подразделения, отдела);

- в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования.

Заявление и документы, направленные на иной почтовый адрес территориального органа или федерального государственного учреждения (обособленного подразделения, отдела) не рассматриваются как заявление и документы, представленные для осуществления государственного кадастрового учета.

Осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если:

-имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем для осуществления такого кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости (за исключением случаев, если при осуществлении такого кадастрового учета вносятся изменения в указанные кадастровые сведения);

-одна из границ земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости);

-местоположение помещения, о кадастровом учете которого представлено заявление, в соответствии с кадастровыми сведениями частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случая, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости);

-не представлены необходимые для кадастрового учета документы.

 Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если:

-имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом;

-заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям Закона о кадастре;

-объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;

- объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер;

-с заявлением о кадастровом учете обратилось ненадлежащее лицо;

-истек срок приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении;

-межевой план, технический план или акт обследования заверен подписью неуполномоченного лица.

-размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с земельным законодательством требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

-доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или измененному земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута;

-одна из границ такого земельного участка пересекает границу муниципального образования и (или) границу населенного пункта;

-такой земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев.

При кадастровом учете в связи с изменением площади земельного участка и (или) изменением описания местоположения его границ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если такое изменение не обусловлено образованием земельного участка или уточнением его границ.

При кадастровом учете в связи с уточнением границ земельного участка орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении данного кадастрового учета также в случае, если:

-в результате данного кадастрового учета площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с земельным законодательством для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости;

-при уточнении указанных границ нарушен установленный Законом о кадастре порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с Законом о кадастре не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ уточненными в порядке разрешения земельного спора.

 Орган кадастрового учета принимает решение об отказе в снятии с учета земельного участка также в случае, если такой земельный участок не является преобразуемым и не подлежит снятию с учета в соответствии с установленными статьей 24 Закона о кадастре особенностями осуществления кадастрового учета при образовании объектов недвижимости.

 При постановке на учет объекта недвижимости, учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или снятии с учета объекта недвижимости орган кадастрового учета в случае принятия соответствующего решения об осуществлении кадастрового учета начиная с рабочего дня, следующего за днем истечения срока осуществления государственного кадастрового учета, обязан выдать заявителю или его представителю лично под расписку:

-кадастровый паспорт объекта недвижимости (при постановке на учет такого объекта недвижимости);

-кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете новые сведения о таком объекте недвижимости (при учете изменений такого объекта недвижимости);

-кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости при кадастровом учете сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав (при учете части такого объекта недвижимости);

-кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о прекращении существования такого объекта недвижимости (при снятии с учета такого объекта недвижимости).

 Общедоступные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости (далее — ГКН), предоставляются органом кадастрового учета по запросам любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения государственного кадастра недвижимости.

Сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, предоставляются в виде:

1) копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в ГКН;

2) кадастровой выписки об объекте недвижимости;

3) кадастрового паспорта объекта недвижимости;

4) кадастрового плана территории;

5) в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

 Орган кадастрового учета имеет право по запросу любого лица предоставлять полученную на основе общедоступных кадастровых сведений обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию. Такая информация может размещаться в сети «Интернет» на официальном сайте органа кадастрового учета и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Состав, виды такой информации, сроки ее предоставления, порядок ее размещения в сети «Интернет» на указанных официальных сайтах устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Орган нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений устанавливает порядок предоставления сведений, внесенных в ГКН, в том числе:

1) формы документов, указанных в п. 2 - 4 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), запросов о предоставлении сведений, а также требования к составу сведений таких документов и запросов;

2) перечень документов, прилагаемых к запросу о предоставлении сведений, и способы их представления в орган кадастрового учета;

3) требования к формату документов, указанных в п. 2 - 4 ч. 2 ст. 14 Закона о кадастре, запросов о предоставлении сведений, если такие документы и запросы направляются в электронной форме;

4) порядок направления документов, указанных в п. 2 - 4 ч. 2 ст. 14 Закона о кадастре, запросов о предоставлении сведений, решений об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, уведомлений об отсутствии в ГКН запрашиваемых сведений, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи;

5) порядок предоставления сведений, внесенных в ГКН, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения ГКН;

6) сроки предоставления сведений, внесенных в ГКН, в зависимости от способов их предоставления и с учетом максимального срока предоставления таких сведений, установленного Законом о кадастре.

 Если на день получения, предусмотренного ст. 14 Закона о кадастре запроса сведения и документы о ранее учтенном земельном участке, сведения о котором запрашиваются, не включены в соответствующие разделы ГКН, орган кадастрового учета в установленный ч. 8 ст. 14 Закона о кадастре срок обеспечивает включение таких сведений и документов, имеющихся в составе государственного земельного кадастра, учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации или иной имеющейся в распоряжении органа кадастрового учета документации, и не позднее данного срока предоставляет запрашиваемые сведения в установленном указанной статьей порядке.

 За предоставление сведений, внесенных в ГКН, предоставление информации, указанной в ч. 6 ст. 14 Закона о кадастре, взимается плата. Размеры такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений. Внесенная плата подлежит возврату только в случае ее внесения в большем размере, чем предусмотрено настоящей частью, при этом возврату подлежат средства в размере, превышающем размер установленной платы.

 Кадастровая выписка об объекте недвижимости представляет собой выписку из ГКН, содержащую запрашиваемые сведения об объекте недвижимости. Если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта.

Количество экземпляров кадастровой выписки о земельном участке определяется заявителем в заявлении о кадастровом учете или в запросе о предоставлении сведений в количестве не более 5 экземпляров.

 Кадастровый паспорт объекта недвижимости представляет собой выписку из ГКН, содержащую уникальные характеристики объекта недвижимости, а также в зависимости от вида объекта недвижимости иные предусмотренные настоящим Федеральным законом сведения об объекте недвижимости.

Количество экземпляров кадастрового паспорта земельного участка определяется заявителем в заявлении о кадастровом учете или в запросе о предоставлении сведений в количестве не менее двух и не более 5 экземпляров.

 Внесенные в ГКН сведения в виде кадастровых выписок о земельных участках и кадастровых паспортов земельных участков, если иное не установлено настоящим Законом о кадастре, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса (максимальный срок).

Отказ в предоставлении сведений ГКН.

 Если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют запрашиваемые сведения, орган кадастрового учета в срок, предусмотренный частью 8 настоящей статьи, выдает (направляет) обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений либо уведомление об отсутствии в государственном кадастре недвижимости запрашиваемых сведений.

Кадастровый паспорт ранее учтенного и не указанного в части 11 настоящей статьи земельного участка не выдается (не направляется) и орган кадастрового учета принимает решение об отказе в выдаче (направлении) такого паспорта в случае, если:

1) отсутствуют кадастровые сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка;

2) одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с кадастровыми сведениями о последнем.

Отсутствие в ГКН кадастровых сведений о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства в объеме, необходимом в соответствии с ч. 4 ст. 14 Закона о кадастре, не является основанием для отказа в выдаче (направлении) кадастрового паспорта такого объекта недвижимости.

В случае принятия решения об отказе в выдаче (направлении) кадастрового паспорта в соответствии с ч. 12 ст. 45 Закона о кадастре орган кадастрового учета не позднее установленного ч. 8 ст. 14 Закона о кадастре срока выдает (направляет) вместо кадастрового паспорта соответствующего земельного участка такое решение и кадастровую выписку о данном земельном участке, содержащую имеющиеся общедоступные кадастровые сведения о данном земельном участке. Такое решение должно содержать обязательную ссылку на соответствующие положения ч. 12 ст. 14 Закона о кадастре. При этом в таком решении должны быть указаны обстоятельства, послужившие основанием для его принятия, а также выявленные органом кадастрового учета возможные причины возникновения данных обстоятельств и рекомендации по устранению этих причин. Решения об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений и об отказе в выдаче (направлении) кадастрового паспорта могут быть обжалованы в судебном порядке.

**1.4 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее государственная регистрация прав) - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

 Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее Единый государственный реестр прав).

 Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа.

Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

 Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

 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.

 Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

 Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.

 Государственная регистрация возникших после введения в действие настоящего Федерального закона ограничения (обременения) или иной сделки с объектом недвижимого имущества требует государственной регистрации прав на данный объект, возникших до введения в действие настоящего Федерального закона.

Право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательной давности в предусмотренном законом порядке.

 Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

 Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен в течение пяти дней предоставить запрошенную информацию заявителю или выдать ему в письменной форме мотивированный отказ. Такой отказ может быть обжалован обратившимся за информацией лицом в суд.

 Сведения о содержании правоустанавливающих документов, за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, а также выписки, содержащие сведения о переходе прав на объект недвижимости, предоставляются в установленном законом порядке только:

-самим правообладателям;

-физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя;

-руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации;

-налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией;

-судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями;

-лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону.

 Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права.

Использование сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

 Информация о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества предоставляется за плату, если иное не установлено законом.

Учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним бесплатно предоставляет информацию о правах на объект недвижимого имущества организации, ответственной за учет указанного объекта, в том объеме, который необходим для ее работы.

 В соответствии с законами Российской Федерации учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предоставляет информацию о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним по запросам:

-правоохранительных органов и судов по находящимся в производстве делам;

-органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов -местного самоуправления;

-налоговых органов на территории, находящейся в их юрисдикции;

-государственных органов по контролю за использованием и охраной земель и других природных ресурсов;

-органов государственной статистики;

-организаций, определенных законами Российской Федерации.

 Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, организации по учету объектов недвижимого имущества, другие организации, имеющие сведения, необходимые для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, в срок не более чем десять дней с даты обращения обязаны предоставлять такие сведения правообладателям и учреждениям юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним бесплатно или за плату, согласованную с органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее учреждение юстиции по регистрации прав) на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

 Порядок создания и структура учреждений юстиции по регистрации прав, а также принципы их размещения определяются субъектами Российской Федерации по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

К компетенции учреждений юстиции по государственной регистрации прав относятся:

-проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;

-проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;

-государственная регистрация прав;

-выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав;

-выдача информации о зарегистрированных правах.

 Учреждение юстиции по регистрации прав - государственный орган, который является юридическим лицом, имеет печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и наименованием своего учреждения.

 Система государственной регистрации прав создается за счет платы за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников.

 Плата за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним взимается в размерах, установленных субъектами Российской Федерации.

Максимальный размер платежей на территории Российской Федерации устанавливается Правительством Российской Федерации.

 Средства, получаемые в виде платы за регистрацию и предоставление указанной информации, используются исключительно на создание, поддержание и развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе на обеспечение государственных гарантий зарегистрированных прав.

 Права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

 Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов.

 Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества. В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект.

Книги учета документов содержат данные о:

-принятых на регистрацию документах об объекте недвижимого имущества, --правообладателях, регистрируемом праве и заявителях;

-выданных свидетельствах о государственной регистрации прав;

-выписках и справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах.

 Разделы Единого государственного реестра прав, содержащие записи о правах на объект недвижимого имущества, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях), идентифицируются в указанном реестре кадастровым номером объекта недвижимого имущества.

Дело правоустанавливающих документов идентифицируется тем же номером, что и соответствующий раздел Единого государственного реестра прав.

В случае, если в установленном порядке объекту недвижимого имущества не присвоен кадастровый номер, идентификация объекта недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав осуществляется по условному номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на основании нормативного правового акта субъекта Российской Федерации.

 Единый государственный реестр прав, дела правоустанавливающих документов и книги учета документов являются вечными. Их уничтожение, а равно изъятие из них каких-либо документов или их частей не допускаются.

Правила ведения Единого государственного реестра прав, дел правоустанавливающих документов и книг учета документов определяются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

 Единый государственный реестр прав состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел открывается при начале регистрации прав на объект недвижимого имущества и идентифицируется кадастровым или условным номером данного объекта.

 Разделы Единого государственного реестра прав располагаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества. Разделы, содержащие информацию о зданиях, сооружениях и об иных объектах недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком, располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о данном земельном участке. Разделы, содержащие информацию о квартирах, помещениях и об иных объектах, входящих в состав зданий и сооружений, располагаются непосредственно за соответствующим разделом, относящимся к зданию, сооружению.

Каждый раздел состоит из трех подразделов.

В подразделе I содержится краткое описание каждого объекта недвижимого имущества: адрес (местоположение), вид (название) объекта, его площадь (фактическая по кадастровому плану или по документам), назначение и иная необходимая информация.

В подраздел II вносятся записи о праве собственности и об иных вещных правах на каждый объект недвижимого имущества, имя (наименование) правообладателя, данные удостоверения личности физического лица и реквизиты юридического лица, адрес, указанный правообладателем, вид права, размер доли в праве, наименования и реквизиты правоустанавливающих документов, дата внесения записи, имя регистратора и его подпись.

В подраздел III вносятся записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество (сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде, аресте имущества, заявлении о праве требования в отношении объекта недвижимого имущества и других), дата внесения записи, имя регистратора и его подпись. В записях об ограничениях (обременениях) права указывается содержание ограничения (обременения), срок его действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита для ипотеки (залога), сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права, время его действия, содержание сделок с отложенным исполнением, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок.

 При заявлении о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права или сделки с объектом недвижимости в графу "Особые отметки" Единого государственного реестра прав вносится запись о данном заявлении, которая указывает на существование правопритязания в отношении данного объекта.

 Каждая запись о праве, его ограничении (обременении) и сделке с объектом недвижимости идентифицируется номером регистрации. Такой номер возникает при приеме документов на государственную регистрацию прав и соответствует входящему номеру принятых на регистрацию документов.

 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним ведется на бумажных носителях информации и на магнитных носителях. При несоответствии записей на бумажном и магнитном носителях приоритет имеет запись на бумажном носителе.

 При несоответствии записей в Едином государственном реестре прав и правоустанавливающего документа приоритет имеет правоустанавливающий документ.

 В случае разделения, слияния или выделения объекта недвижимого имущества о вновь образованных объектах вносятся записи в новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

 В новых разделах Единого государственного реестра прав и в новых делах правоустанавливающих документов делаются ссылки на разделы и дела, относящиеся к ранее существовавшим объектам.

 Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

-прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и регистрация таких документов с обязательным приложением документа об оплате регистрации;

-правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

-установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными 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 указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

-совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости.

 Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав.

 Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

 Форма свидетельств и специальной надписи устанавливается Правилами ведения Единого государственного реестра прав.

 Формы свидетельства о государственной регистрации, введенные отдельными субъектами Российской Федерации и администрациями городов до установления единой формы свидетельства, признаются юридически действительными.

 Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности.

 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 случае, если права возникают на основании договоров (сделок), не требующих нотариального удостоверения (и это удостоверение не является обязательным для данного вида сделки), заявления о государственной регистрации прав подают все стороны договора (сделки). При уклонении одной из сторон от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны. Убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся сторона.

 В случае, если права возникли на основании договоров (сделок), не требующих обязательного нотариального удостоверения, но нотариально удостоверенных по желанию стороны, заявление о государственной регистрации права подает одна из сторон договора или сделки.

К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

 В случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принадлежащее Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, от их имени вправе выступать органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане.

 Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и документами о правах на недвижимое имущество предъявляется документ об оплате регистрации. Физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель юридического лица - учредительные документы юридического лица, а также документ, удостоверяющий его личность и документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица.

 При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию прав должностное лицо учреждения юстиции по регистрации прав вносит соответствующую запись в книгу учета документов.

Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты их представления. Расписка подтверждает принятие документов на государственную регистрацию прав.

 Регистрационные действия начинаются с момента приема документов на государственную регистрацию прав. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится в последовательности, определенной порядком приема документов. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия --- наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав.

 Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

-акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и 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.

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

 Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется учреждением юстиции по регистрации прав.

 Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. 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.

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

 Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

 План земельного участка должен быть удостоверен органом, ответственным за проведение кадастровых работ, а планы другого недвижимого имущества - соответствующим органом учета объектов недвижимого имущества.

В случае, если отсутствуют или не закончены работы по кадастровому учету земельного участка (отсутствует кадастровый номер, не установлены границы, не определено местоположение объектов недвижимости и коммуникаций на участке), государственная регистрация прав осуществляется при наличии плана участка, составленного на основании данных, имеющихся на момент государственной регистрации прав в органе кадастрового учета, в том числе натурного описания границ. До присвоения объекту недвижимого имущества кадастрового номера может использоваться условный номер, позволяющий однозначно идентифицировать указанный объект. Уточненные границы и площадь земельного участка могут быть внесены в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации при наличии согласия в письменной форме правообладателя (правообладателей) участка.

 Все документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления) и после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

 При возникновении у регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав в течение месяца он обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений. Регистратор прав обязан немедленно известить об этом заявителя, который вправе представить дополнительные доказательства наличия у него оснований для государственной регистрации прав.

 Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на месяц при направлении представленных документов на подтверждение их подлинности.

 Регистратор прав обязан в письменной форме уведомить заявителя о своем решении приостановить государственную регистрацию заявленных прав и об основаниях такого решения.

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

Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании заявления в письменной форме правообладателя или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности. В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления. В порядке, установленном законодательством, государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда. Приостановление государственной регистрации прав сопровождается внесением соответствующей отметки в Единый государственный реестр прав.

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

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

-с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

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

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

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

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

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

 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. Незаконченность работ по учету зданий, сооружений и их отдельных частей при государственной регистрации прав не допускается.

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

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

 Учреждение юстиции по регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом несет ответственность за своевременность и точность записей о праве на недвижимое имущество и сделках с ним в Едином государственном реестре прав, за полноту и подлинность выдаваемой информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним.

 Ответственность за точность данных, своевременность их предоставления об объектах недвижимого имущества несут организации по учету соответствующих объектов.

 Лица, виновные в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним, зарегистрированных в установленном порядке, несут ответственность за материальный ущерб, нанесенный в связи с этим какой-либо из сторон, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**1.5 Налогообложение объектов недвижимости**

 Налогоплательщиками налога признаются организации и физические лица, являющиеся собственниками объектов недвижимости, признаваемых объектами налогообложения в соответствии со статьей 515 НК РФ.

 Налогоплательщиками в отношении находящихся в государственной или муниципальной собственности объектов недвижимости (в том числе земельных участков), признаваемых объектами налогообложения, признаются организации и физические лица, владеющие этими объектами на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, а также землевладельцы и землепользователи, получившие земельные участки непосредственно от их собственника.

 Налогоплательщиками в отношении объектов недвижимости, находящейся в собственности (частной, долевой, общей, совместной) иных лиц, признаются собственники этих объектов недвижимости.

 Если объект недвижимости находится в общей долевой собственности (владении, пользовании или распоряжении) нескольких лиц, налогоплательщиком признается каждое из этих лиц.

 Если объект недвижимости находится в общей совместной собственности (владении, пользовании или распоряжении) нескольких лиц, налогоплательщиком признается одно из этих лиц, определяемое по соглашению между ними. При этом все собственники (владельцы, пользователи) несут солидарную ответственность по исполнению налогового обязательства.

 Отсутствие у указанных лиц государственного акта (документа), удостоверяющего право собственности на объекты недвижимости, равно как отсутствие предусмотренной действующим законодательством регистрации права собственности на такие объекты, не может являться основанием для непризнания этих лиц налогоплательщиками в отношении этих объектов, если фактически эти лица владеют, пользуются и распоряжаются этими объектами.

 Не признается налогоплательщиком в отношении арендуемого объекта недвижимости арендатор этого объекта недвижимости.

 Объектом налогообложения признаются находящиеся на территории субъекта Российской Федерации: земельные участки, здания, строения, сооружения (в том числе подземные), жилые и нежилые помещения, а также доли в таких объектах недвижимости, находящихся в долевой собственности.

 Не могут быть признаны объектами налогообложения следующая недвижимость:

1) недвижимость органов государственной власти и управления, Центрального банка Российской Федерации и его учреждений, органов местного самоуправления, бюджетных организаций;

2) недвижимость, находящаяся в собственности, пользовании или на ином законном основании у религиозных организаций или организаций инвалидов;

3) недвижимость, находящаяся в собственности иностранных государств или международных организаций в соответствии с действующими международными договорами, одной из сторон которых является Российская Федерация;

4) недвижимость мобилизационного назначения, испытательные полигоны, снаряжательные базы, аэродромы и иные объекты особого назначения;

5) недвижимость предприятий (организаций) государственного резерва.

 Объекты недвижимости, указанные в пунктах 1 или 5, не признаются объектом налогообложения только при условии их целевого назначения и использования в рамках осуществления соответствующими органами, предприятиями или организациями функций, возложенных на них законодательством Российской Федерации.

 В целях налогового учета объектов налогообложения ведется налоговый реестр недвижимости и налогоплательщиков. Порядок ведения такого реестра устанавливается Государственной налоговой службой Российской Федерации.

 Ответственность за создание и ведение указанного реестра возлагается на органы власти субъектов Российской Федерации.

 Налоговая база в отношении каждого объекта налогообложения определяется исходя из оценки рыночной стоимости этого объекта, исчисленная в соответствии с положениями настоящей статьи.

 Оценка рыночной стоимости каждого объекта налогообложения на подведомственной территории ежегодно производится специальной организацией по оценке и налоговому учету недвижимости, создаваемой органом власти субъекта Российской Федерации.

 Порядок деятельности организации, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости, а также методика определения рыночной стоимости недвижимости для целей налогообложения утверждаются Правительством Российской Федерации.

Не допускается одновременное использование различных методик оценки рыночной стоимости недвижимости на территории субъекта Российской Федерации.

 Организация, на которую возложено проведение оценки и налоговому учету недвижимости, ежегодно до 1 февраля текущего года обязана представлять в налоговые органы по месту нахождения недвижимости сведения об оценке ее стоимости, ее собственниках, владельцах или пользователях, а также обо всех связанных с ней изменениях, произошедших за предыдущий налоговый период.

 Налогооблагаемая база на недвижимость жилого назначения должна составлять не более 10 процентов от оценки рыночной стоимости.

 Налогоплательщики, имеющие право на налоговые льготы, должны представить документы, подтверждающие такое право, в налоговые органы по месту учета.

 Если право на налоговую льготу возникает в течение налогового периода, перерасчет налогового обязательства производится с месяца, в котором возникло это право. При утрате в течении года права на льготу налогообложение производится с месяца, следующего за утратой этого права.

Максимальная ставка налога - 2 процента.

 Конкретные налоговые ставки устанавливаются в соответствии с законом , принимаемым законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.

 Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от использования недвижимости, категорий налогоплательщиков или иных обстоятельств, предусмотренных законом о налоге, принимаемом законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.

 Не допускается установление индивидуальных налоговых ставок для отдельных налогоплательщиков.

 Сумма налога определяется ежегодно в отношении каждого объекта налогообложения исходя из налоговой базы, исчисленной по состоянию на 1 января соответствующего налогового периода. Сумма налога определяется налоговыми органами по месту нахождения объекта налогообложения.

 При переходе права собственности, владения или пользования объектом налогообложения от одного лица к другому, приводящем к смене налогоплательщика в отношении этого объекта, в течение календарного года налог уплачивается первоначальным и последующим налогоплательщиками в долях, пропорциональных налоговым периодам, устанавливаемых для них применительно к порядку, предусмотренному частью восьмой статьи 68 НК РФ. При получении объекта налогообложения в порядке наследования либо дарения обязанность по исполнению налогового обязательства в отношении полученного объекта в части, не исполненной первоначальным налогоплательщиком, возлагается на лицо, получившее этот объект.

 В отношении вновь созданных либо уничтоженных (полностью разрушенных) объектов налогообложения налог уплачивается в доле, пропорциональной продолжительности соответствующего налогового периода в отношении указанного объекта, определяемой применительно к порядку, предусмотренному частью восьмой статьи 68 настоящего Кодекса. При этом первым днем налогового периода в отношении вновь созданного объекта признается день регистрации права собственности на этот объект, если иное не установлено нормативным актом о налоге, принимаемом представительным органом местного самоуправления.

 Извещение о подлежащей уплате сумме налога вручается каждому налогоплательщику налоговым органом, если иное не установлено нормативным актом о налоге, принимаемым представительным органом местного самоуправления, не позднее чем 31 марта текущего налогового периода.

 Порядок и сроки уплаты налога устанавливаются законом о налоге, принимаемым законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.

 Организация, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости, вправе запрашивать у федеральных органов исполнительной власти, органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и (или) сделок с таким имуществом (включая нотариальные конторы и занимающихся частной практикой нотариусов, коммунальные службы), и собственников этого имущества необходимую информацию, относящуюся к недвижимому имуществу, признаваемому объектом налогообложения в соответствии со статьей 515 НК РФ.

 Запрашиваемая информация предоставляется указанной организации бесплатно в течение одного месяца со дня получения соответствующего запроса.

 Налогоплательщик обязан представлять организации, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости информацию, необходимую для оценки стоимости объекта налогообложения. Основания и порядок представления указанной информации устанавливаются законом о налоге, принимаемом законодательным (представительным) органом власти субъекта Российской Федерации.

 При отказе налогоплательщика представить указанную информацию либо при отказе налогоплательщика в проведении инспекции с целью оценки объекта налогообложения, организация, на которую возложена работа по оценке и налоговому учету недвижимости вправе оценить стоимость этого объекта на основе имеющейся у него информации.

 Налогоплательщик вправе обжаловать действия органов по оценке и налоговому учету недвижимости, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

 Типовая форма налоговой декларации и порядок ее заполнения утверждается Государственной налоговой службой Российской Федерации по согласованию с Министерством Финансов Российской Федерации.

**2. Регулирование сферы управления недвижимостью профессиональными объединениями.**

 **2.1 Саморегулируемые организации**

До сих пор государство не лучшим способом справлялось с функцией регулирования сферы управления недвижимостью. С этой целью государство подталкивает организации по управлению недвижимостью к объединению в СРО и передаёт часть своих функций по контролю и регулированию рынка недвижимости самим участникам рынка.

Саморегулируемая организация (СРО) - некоммерческая организация, объединяющая юридические лица и (или) индивидуальных предпринимателей, созданная с целью регулирования определенной профессиональной деятельности или определенной отрасли. В России деятельность СРО регулируется Федеральным законом o саморегулируемых организациях № 315-ФЗ.

 Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил. Саморегулирование осуществляется на условиях объединения субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности в саморегулируемые организации. Саморегулируемыми организациями признаются некоммерческие организации, созданные в целях, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида. Объединение в одной саморегулируемой организации субъектов предпринимательской деятельности и субъектов профессиональной деятельности определенного вида может предусматриваться федеральными законами. Саморегулируемой организацией признается некоммерческая организация, созданная в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 12 января 1996 года N 7-ФЗ "О некоммерческих организациях", при условии ее соответствия всем установленным требованиям. К числу указанных требований относятся:

1) объединение в составе саморегулируемой организации в качестве ее членов не менее двадцати пяти субъектов предпринимательской деятельности или не менее ста субъектов профессиональной деятельности определенного вида, если федеральными законами в отношении саморегулируемых организаций, объединяющих субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности, не установлено иное;

2) наличие стандартов и правил предпринимательской или профессиональной деятельности, обязательных для выполнения всеми членами саморегулируемой организации;

3) обеспечение саморегулируемой организацией дополнительной имущественной ответственности каждого ее члена перед потребителями произведенных товаров (работ, услуг) и иными лицами .

4) В случае, если иное не установлено федеральным законом, для осуществления деятельности в качестве саморегулируемой организации некоммерческой организацией должны быть созданы специализированные органы, осуществляющие контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации требований стандартов и правил предпринимательской или профессиональной деятельности и рассмотрение дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных внутренними документами саморегулируемой организации. Некоммерческая организация приобретает статус саморегулируемой организации с даты внесения сведений о некоммерческой организации в государственный реестр саморегулируемых организаций и утрачивает статус саморегулируемой организации с даты исключения сведений о некоммерческой организации из указанного реестра. Предметом саморегулирования является предпринимательская или профессиональная деятельность субъектов, объединенных в саморегулируемые организации.

 Саморегулируемая организация разрабатывает и утверждает стандарты и правила предпринимательской или профессиональной деятельности (далее - стандарты и правила саморегулируемой организации), под которыми понимаются требования к осуществлению предпринимательской или профессиональной деятельности, обязательные для выполнения всеми членами саморегулируемой организации. Стандарты и правила саморегулируемых организаций должны соответствовать федеральным законам и принятым в соответствии с ними иным нормативным правовым актам. Стандартами и правилами саморегулируемой организации могут устанавливаться дополнительные требования к предпринимательской или профессиональной деятельности определенного вида.

 Саморегулируемая организация должна установить меры дисциплинарного воздействия в отношении членов саморегулируемой организации за нарушение требований стандартов и правил саморегулируемой организации, а также обеспечить информационную открытость затрагивающей права и законные интересы любых лиц деятельности членов саморегулируемой организации. Стандарты и правила саморегулируемой организации должны соответствовать правилам деловой этики, устранять или уменьшать конфликт интересов членов саморегулируемой организации, их работников и членов постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации.

 Членство субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности в саморегулируемых организациях является добровольным.

 Субъект, осуществляющий определенный вид предпринимательской или профессиональной деятельности, может являться членом только одной саморегулируемой организации, объединяющей субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности такого вида.

 Саморегулируемая организация осуществляет следующие основные функции:

1) разрабатывает и устанавливает условия членства субъектов предпринимательской или профессиональной деятельности в саморегулируемой организации;

2) применяет меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации, в отношении своих членов;

3) образует третейские суды для разрешения споров, возникающих между членами саморегулируемой организации, а также между ними и потребителями произведенных членами саморегулируемой организации товаров (работ, услуг), иными лицами, в соответствии с законодательством о третейских судах;

4) осуществляет анализ деятельности своих членов на основании информации, представляемой ими в саморегулируемую организацию в форме отчетов в порядке, установленном уставом некоммерческой организации или иным документом, утвержденными решением общего собрания членов саморегулируемой организации;

5) представляет интересы членов саморегулируемой организации в их отношениях с органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления;

6) организует профессиональное обучение, аттестацию работников членов саморегулируемой организации или сертификацию произведенных членами саморегулируемой организации товаров (работ, услуг), если иное не установлено федеральными законами;

7) обеспечивает информационную открытость деятельности своих членов, опубликовывает информацию об этой деятельности в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации;

8) осуществляет контроль за предпринимательской или профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований стандартов и правил саморегулируемой организации, условий членства в саморегулируемой организации;

9) рассматривает жалобы на действия членов саморегулируемой организации и дела о нарушении ее членами требований стандартов и правил саморегулируемой организации, условий членства в саморегулируемой организации.

 Саморегулируемая организация посредством опубликования в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях обязана обеспечить доступ к информации:

1) о составе своих членов;

2) об условиях, о способах и порядке обеспечения ответственности членов саморегулируемой организации перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг) и иными лицами;

3) о членах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации, и об основаниях прекращения их членства, а также о субъектах предпринимательской или профессиональной деятельности, вступивших в саморегулируемую организацию;

4) об условиях членства в саморегулируемой организации;

5) о содержании стандартов и правил саморегулируемой организации;

6) о структуре и компетенции органов управления и специализированных органов саморегулируемой организации;

7) о решениях, принятых общим собранием членов саморегулируемой организации и постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации;

8) о случаях привлечения членов саморегулируемой организации к ответственности за нарушение требований законодательства Российской Федерации в части осуществления предпринимательской или профессиональной деятельности, стандартов и правил саморегулируемой организации (при наличии такой информации);

9) о любых исках и заявлениях, поданных саморегулируемой организацией в суды;

10) о составе и стоимости имущества компенсационного фонда саморегулируемой организации;

11) об аттестатах, выданных членам саморегулируемой организации или их работникам по результатам обучения, в случае, если саморегулируемая организация осуществляет аттестацию работников членов такой саморегулируемой организации;

12) о ходе и результатах экспертизы нормативного правового акта, в проведении которой саморегулируемая организация принимала участие;

13) о результатах проведенных саморегулируемой организацией проверок деятельности членов саморегулируемой организации;

14) о годовой бухгалтерской отчетности саморегулируемой организации и результатах ее аудита;

 Контроль за осуществлением членами саморегулируемой организации предпринимательской или профессиональной деятельности проводится саморегулируемой организацией путем проведения плановых и внеплановых проверок.

 Предметом плановой проверки является соблюдение членами саморегулируемой организации требований стандартов и правил саморегулируемой организации, условий членства в саморегулируемой организации. Продолжительность плановой проверки устанавливается постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации. Плановая проверка проводится не реже одного раза в три года и не чаще одного раза в год. Основанием для проведения саморегулируемой организацией внеплановой проверки может являться направленная в саморегулируемую организацию жалоба на нарушение членом саморегулируемой организации требований стандартов и правил саморегулируемой организации. В ходе проведения внеплановой проверки исследованию подлежат только факты, указанные в жалобе, или факты, подлежащие проверке, назначенной по иным основаниям.

Член саморегулируемой организации обязан предоставить для проведения проверки необходимую информацию по запросу саморегулируемой организации в порядке, определяемом саморегулируемой организацией. В случае выявления нарушения членом саморегулируемой организации требований стандартов и правил саморегулируемой организации, условий членства в саморегулируемой организации материалы проверки передаются в орган по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

 Саморегулируемая организация несет перед своими членами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и уставом некоммерческой организации, ответственность за неправомерные действия работников саморегулируемой организации при осуществлении ими контроля за деятельностью членов саморегулируемой организации.

Источниками формирования имущества саморегулируемой организации являются:

1) регулярные и единовременные поступления от членов саморегулируемой организации (вступительные, членские и целевые взносы);

2) добровольные имущественные взносы и пожертвования;

3) средства, полученные от оказания услуг по предоставлению информации, раскрытие которой может осуществляться на платной основе;

4) средства, полученные от оказания образовательных услуг, связанных с предпринимательской деятельностью, коммерческими или профессиональными интересами членов саморегулируемой организации;

5) средства, полученные от продажи информационных материалов, связанных с предпринимательской деятельностью, коммерческими или профессиональными интересами членов саморегулируемой организации;

6) доходы, полученные от размещения денежных средств на банковских депозитах;

7) другие не запрещенные законом источники.

 Порядок регулярных и единовременных поступлений от членов саморегулируемой организации определяется внутренними документами саморегулируемой организации, утвержденными общим собранием членов саморегулируемой организации, если иное не предусмотрено федеральным законом или уставом некоммерческой организации.

 Саморегулируемая организация вправе применять следующие способы обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг) и иными лицами:

1) создание системы личного и (или) коллективного страхования;

2) формирование компенсационного фонда.

 Саморегулируемая организация не вправе осуществлять предпринимательскую деятельность.

 Саморегулируемая организация не вправе учреждать хозяйственные товарищества и общества, осуществляющие предпринимательскую деятельность, являющуюся предметом саморегулирования для этой саморегулируемой организации, и становиться участником таких хозяйственных товариществ и обществ.

 Органами управления саморегулируемой организации являются:

1) общее собрание членов саморегулируемой организации;

2) постоянно действующий коллегиальный орган управления саморегулируемой организации;

3) исполнительный орган саморегулируемой организации.

 В саморегулируемой организации функции постоянно действующего коллегиального органа управления могут осуществляться общим собранием членов саморегулируемой организации. Общее собрание членов саморегулируемой организации является высшим органом управления саморегулируемой организации, полномочным рассматривать отнесенные к его компетенции настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и уставом некоммерческой организации вопросы деятельности саморегулируемой организации.

 Общее собрание членов саморегулируемой организации созывается с периодичностью и в порядке, которые установлены уставом саморегулируемой организации, но не реже чем один раз в год.

К компетенции общего собрания членов саморегулируемой организации относятся следующие вопросы:

1) утверждение устава некоммерческой организации, внесение в него изменений;

2) избрание членов постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации, досрочное прекращение полномочий указанного органа или досрочное прекращение полномочий отдельных его членов;

3) назначение на должность лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа саморегулируемой организации, досрочное освобождение такого лица от должности;

4) утверждение мер дисциплинарного воздействия, порядка и оснований их применения, порядка рассмотрения дел о нарушении членами саморегулируемой организации требований стандартов и правил саморегулируемой организации, условий членства в саморегулируемой организации;

5) определение приоритетных направлений деятельности саморегулируемой организации, принципов формирования и использования ее имущества;

6) утверждение отчета постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации и исполнительного органа саморегулируемой организации;

7) утверждение сметы саморегулируемой организации, внесение в нее изменений, утверждение годовой бухгалтерской отчетности саморегулируемой организации;

8) принятие решения о добровольном исключении сведений о саморегулируемой организации из государственного реестра саморегулируемых организаций;

9) принятие решения о реорганизации или ликвидации некоммерческой организации, назначение ликвидатора или ликвидационной комиссии;

10) рассмотрение жалобы лица, исключенного из членов саморегулируемой организации, на необоснованность принятого постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации на основании рекомендации ее органа по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия решения об исключении этого лица из членов саморегулируемой организации и принятие решения по такой жалобе;

11) принятие иных решений в соответствии с федеральными законами и уставом некоммерческой организации.

 Постоянно действующий коллегиальный орган управления саморегулируемой организации формируется из числа физических лиц - членов саморегулируемой организации и (или) представителей юридических лиц - членов саморегулируемой организации, а также независимых членов.

 Если иное не установлено федеральным законом, к компетенции постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации относятся следующие вопросы:

1) утверждение стандартов и правил саморегулируемой организации, внесение в них изменений;

2) создание специализированных органов саморегулируемой организации, утверждение положений о них и правил осуществления ими деятельности;

3) назначение аудиторской организации для проверки ведения бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности саморегулируемой организации, принятие решений о проведении проверок деятельности исполнительного органа саморегулируемой организации;

4) представление общему собранию членов саморегулируемой организации кандидата либо кандидатов для назначения на должность исполнительного органа саморегулируемой организации;

5) утверждение перечня лиц, кандидатуры которых могут предлагаться в качестве третейских судей для их выбора участниками споров, рассматриваемых по их заявлениям в третейском суде, образованном саморегулируемой организацией;

6) принятие решения о вступлении в члены саморегулируемой организации или об исключении из членов саморегулируемой организации по основаниям, предусмотренным уставом саморегулируемой организации;

7) иные предусмотренные уставом некоммерческой организации вопросы.

 К специализированным органам саморегулируемой организации, которые в обязательном порядке создаются постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации, относятся:

1) орган, осуществляющий контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации требований стандартов и правил саморегулируемой организации;

2) орган по рассмотрению дел о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

 Ведение государственного реестра саморегулируемых организаций осуществляется уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в случае, если не определен уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю (надзору) за деятельностью саморегулируемых организаций в установленной сфере деятельности.

 Сведения, содержащиеся в государственном реестре саморегулируемых организаций, являются открытыми и общедоступными. За внесение сведений в государственный реестр саморегулируемых организаций уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

 Сведения о некоммерческой организации, вносятся в государственный реестр саморегулируемых организаций в течение семи рабочих дней со дня представления некоммерческой организацией в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, заявления и следующих документов:

1) копия свидетельства о государственной регистрации некоммерческой организации;

2) копия устава некоммерческой организации;

3) заверенные некоммерческой организацией копии документов, подтверждающих государственную регистрацию ее членов - юридических лиц;

4) заверенные некоммерческой организацией копии свидетельств о государственной регистрации ее членов - индивидуальных предпринимателей;

5) перечень членов некоммерческой организации с указанием вида (видов) осуществляемой ими предпринимательской или профессиональной деятельности, являющейся предметом саморегулирования для саморегулируемой организации;

6) документы, подтверждающие наличие у некоммерческой организации предусмотренных настоящим Федеральным законом способов обеспечения ответственности членов некоммерческой организации перед потребителями произведенных товаров (работ, услуг) и иными лицами;

7) копии документов, подтверждающих создание некоммерческой организацией специализированных органов, предусмотренных частью 4 статьи 3 настоящего Федерального закона, копии положений о таких органах и копии документов о составе участвующих в их работе лиц;

8) копии предусмотренных пунктом 2 части 3 статьи 3 настоящего Федерального закона стандартов и правил саморегулируемой организации;

9) иные документы, необходимость представления которых для приобретения статуса саморегулируемой организации предусмотрена другими федеральными законами.

 Государственный контроль (надзор) за деятельностью саморегулируемых организаций осуществляется в порядке, установленном федеральными законами.

**2.2 Саморегулируемые организации на примере ГУД И РООС**

Примером СРО может служить некоммерческое партнерство "Гильдия управляющих и девелоперов" (ГУД) - ведущее общественное объединение управляющих и девелоперских компаний России и стран СНГ.

Приоритетными целями деятельности ГУД являются обеспечение стабильного роста рынка недвижимости и создание благоприятных условий для повышения профессионализма управляющих и девелоперских компаний.

Для реализации поставленных задач ГУД активно сотрудничает с ведущими международными организациями и институтами, изучающими рынок недвижимости; формирует основные положения ведения бизнеса на рынке коммерческой недвижимости России; создает возможности для динамичного развития и повышения инвестиционного потенциала региональных рынков.

 Членами Гильдии могут быть любые российские или зарубежные юридические лица, осуществляющие в соответствии со своими учредительными документами деятельность по проведению операций на рынке недвижимости, либо осуществляющих деятельность по привлечению инвестиций недвижимость, либо оказывающие иные виды услуг участникам рынка недвижимости, либо оказывающие иные виды услуг участникам рынка недвижимости, признающие Устав Гильдии и вносящие свой вклад в реализацию целей и задач Гильдии.

 В Гильдии может быть действительное, ассоциированное, коллективное, региональное или почетное членство.

Члены Гильдии имеют право:

* обсуждать и вносить предложения по организации работы Гильдии;
* участвовать в Общем собрании членов Гильдии;
* избирать и быть избранным в руководящие органы Гильдии;
* участвовать в мероприятиях, проводимых Гильдией;
* получать информацию о деятельности Гильдии.

Каждый член Гильдии может иметь на Общем собрании членов только один голос. Все члены Гильдии обязаны в письменной форме уведомить Исполнительного директора Гильдии о назначении своего представителя, а также о любом изменении в этом отношении. Любой член Гильдии может выйти из нее в соответствии с правилами, установленными Гильдией. При выходе или исключении из членов Гильдии уплаченные взносы и иные суммы возврату не подлежат.

 Вступительные и членские взносы являются обязательными денежными вкладами членов Партнерства, направленными на финансирование текущих платежей, необходимых для осуществления деятельности Партнерства и реализацию его уставных целей.

Сумма взносов подлежит перечислению членом Партнерства на расчетный счет центрального аппарата Партнерства в Санкт-Петербурге в полном объеме и с соблюдением установленных решениями Партнерства сроков.

При вступлении в Партнерство нового члена, оплата им членских взносов начинается с месяца, в котором было принято решение о его включении в члены Партнерства.

При исключении члена из состава Партнерства, оплата им членских взносов прекращается с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение о его исключении из состава Партнерства.

В любом случае прекращения членства в Партнерстве, уплаченные ранее вступительные и членские взносы возврату не подлежат.

В случае исключения члена Партнерства из состава Партнерства при имеющейся у этого члена задолженности по уплате членских взносов, задолженность должна быть им погашена в срок, не превышающей шести месяцев с даты принятия Советом Партнерства решения о его исключении. В противном случае задолженность может быть взыскана Партнерством в судебном порядке.

В ГУД существует Кодекс этики, согласно которому:

1. Управляющий (девелопер) в силу своих профессиональных возможностей обязан защищать клиентов от мошенничества, искаженной информации и неэтичных действий в управлении и девелопменте недвижимости. Он должен стараться исключить любую практику, которая может принести вред клиентам и дискредитировать его профессию.

2. При работе с недвижимостью управляющий может пользоваться услугами других специалистов рынка недвижимости на условиях принятых по взаимному соглашению, если это выгодно клиенту

3. Управляющий (девелопер) должен добиваться достижения наилучших результатов, предусмотренных его договором с собственником или инвестором, посредством любых доступных ему законных способов.

4. Управляющий не должен раскрывать третьим лицам конфиденциальную информацию, касающуюся бизнеса или личных дел его заказчика или клиента, без предварительного разрешения последнего

5. Для того, чтобы оказать клиенту качественную услугу, управляющий (девелопер) должен стараться получить самую полную информацию о новых законодательных актах, готовящихся законопроектах, направлениях и приоритетах государственной политики, а также текущих условиях рынка.

6. Управляющий (девелопер) должен избегать искажений и сокрытия фактов, относящихся к профессиональной деятельности.

7. Управляющий (девелопер) должен добросовестно сотрудничать со всеми участниками рынка.

8. Управляющий (девелопер) не должен публично принижать деятельность соперника или навязывать собственное мнение о его делах. Если его мнением интересуются, и управляющий (девелопер) полагает, что следует удовлетворить интерес, его заявление должно быть сделано вежливо и с абсолютной профессиональной честностью. Управляющий (девелопер) не должен допускать сам, санкционировать или иным образом поощрять какие-либо публичные заявления, принижающие достоинства и деловую практику соперников. Управляющий (девелопер) не должен использовать в рекламе своих услуг неточную ложную информацию, неэтичные методы, неоправданные претензии и обещания; допускать утверждения, что он имеет более высокую категорию членства в Гильдии или более высокий квалификационный уровень, чем на самом деле.

9. В своей профессиональной деятельности управляющий (девелопер) должен избегать столкновений с коллегами, а при возникновении спорных ситуаций решать вопросы цивилизованно и честно.

Некоммерческое предприятие "Российское общество профессиональных оценщиков и управляющих недвижимостью - сервейеров" – также является примером саморегулируемой организации.

Актуальнейшей задачей нынешнего дня стал вопрос об объединении профессионалов в области экспертизы, управления и оценки недвижимости в единую общероссийскую общественную организацию. Ряд юридических организаций (потенциальные заказчики и потребители услуг управляющих недвижимостью, сами профессиональные участники рынка) и физических лиц, выступивших в своё время инициаторами издания журнала "Недвижимость: экономика, управление", стали инициаторами создания профессионального объединения оценщиков и управляющих недвижимостью - сервейеров.

 Решаемые задачи

-содействует формированию единых методических подходов и стандартов к ведению профессиональной деятельности;

-осуществляет сбор, обработку и распространение информации, необходимой для обеспечения профессиональной деятельности;

-организует производство судебно - технических экспертиз по поручениям судов и правоохранительных органов;

-проводит экспертные исследования для государственных органов, органов местного самоуправления, а также организаций и граждан, оказывает им консультативные и информационно - аналитические услуги;

-осуществляет подготовку, переподготовку и повышение квалификации специалистов;

-разрабатывает квалификационные требования, предъявляемые к специалисту РООС;

-координирует деятельность экспертов РООС, осуществляет контроль качества проведения экспертиз;

-организует проведение и участвует в работе научных и научно - практических семинаров, совещаний, конференций (включая международные);

-осуществляет контакты, обмен информацией и совместные разработки с международными и национальными организациями, зарубежными учеными и специалистами;

-осуществляет редакционно-издательскую и рекламную деятельность;

-подготавливает и направляет в государственные органы предложения по совершенствованию законодательной базы в области управления и оценки недвижимости;

-обращается в установленном порядке в компетентные органы в защиту прав и законных интересов участников профессиональной деятельности

К деятельности РООС относится:

-проведение семинаров по подготовке специалистов в области сервейинга ;

-участие в разработке предложений по совершенствованию законодательной базы (проект закона "О риэлторской деятельности и деятельности по управлению недвижимым имуществом (сервейенговой деятельности) в городе Москве", Федеральный закон "Об основах федеральной жилищной политики", Федеральный закон "О таможенном тарифе" и др.)

-разработка концепции программы капитального ремонта, модернизации, реконструкции и реновации зданий, сооружений и территорий сложившейся застройки г. Москвы;

-проведение практической оценки недвижимости;

-экспертиза отчетов об оценке объектов недвижимости;

-издание учебников и методических материалов в области экспертизы, оценки, управления недвижимостью, а также по управлению городским хозяйством;

-проведение судебно-строительных экспертиз;

-издание международного научно-технического журнала: "Недвижимость: экономика, управление".

-повышение квалификации и обучение в сфере жилищно-коммунального и строительного комплексов, оценщиков, арбитражных судей по строительнй экспертизе и др.

Основной ресурс РООС - это высокопрофессиональный кадровый потенциал. Кадровая политика строится на оптимальном объединении ученых в области недвижимости и практических специалистов. Базой подготовки и переподготовки кадров является кафедра "Организации строительства и управления недвижимостью" Московского Государственного Строительного Университета, являющейся ведущей кафедрой в стране в области экспертизы, управления и оценки недвижимости и сервейинга.

В состав профессиональной команды входят и практикующие специалисты, имеющие опыт в области экспертизы, оценки и управления недвижимостью.

Членами РООС могут быть как юридические так и физические лица, осуществляющие профессиональную деятельность в области оценки и управления недвижимостью, а также граждане РФ, иностранные граждане и юридические лица разделяющие цели деятельности общества, признающие Устав общества и выразившие желание участвовать в деятельности общества и готовность уплачивать вступительный и членские взносы.

Порядок вступления в РООС регламентируется Положением о членстве в "Российском обществе профессиональных оценщиков и управляющих недвижимостью - сервейеров".

Документом, подтверждающим членство в РООС, является Свидетельство о членстве.

**Заключение**

Систему управления недвижимостью можно рассматривать и как сложную открытую систему, с соответствующими признаками (неоднородность, эмергентность, иерархичность, многофункциональность, гибкость, адаптивность, надежность), которая представляет собой совокупность регулирующих актов, организационной структуры управления, технологической инфраструктуры и процедур взаимоотношений субъектов управления по поводу объектов недвижимости. Как управленческая система, она включает в себя такие основные элементы как: механизм управления (цели, принципы, методы); управляющую систему в статике (функции и органы управления); управляющую систему в динамике (процессы управления объектами недвижимости); подсистемы обеспечения (учет, кадровое обеспечение, контроль эффективности).

Приоритетами развития системы управления недвижимостью и формирования государственной политики является, во-первых, разработка экономического механизма управления недвижимостью в условиях рынка, во-вторых, организация и профессионализация практики управления недвижимостью. В настоящее время государство не является эффективным собственником и управляющим недвижимости, своевременно не приводится мониторинг, анализ рынка, реакция на происходящие изменения замедленна, к тому же государственные структуры находятся в своеобразном замкнутом кругу, из которого крайне трудно выйти. Без профессионального подхода к эксплуатации, реальные доходы от недвижимости можно получать, лишь «выжимая из объектов последние соки», что негативно сказывается на перспективе эксплуатации зданий и сооружений, не говоря об увеличении стоимости объекта.

**Список литературы**

1. Управление государственной собственностью / под ред. В. И. Кошкина. Издание расшир. И доп. – М. : ЭКМОС, 2002. – 664 с.

2. Экономика недвижимости / под ред. В. И. Ресина – М. : Дело, 2000. – 328 с.

3. Матненко, А. С. Общетеоретические аспекты административно-правового исследования проблем управления государственной собственностью субъекта Российской Федерации / А. С. Матненко // Вестник Омского университета. – 1999. – № 3.

4. Полянский, А. И. Систематизация механизмов государственного регулирования на рынках недвижимости / А. И. Полянский, М. М. Соловьев // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2001. – № 4.

5. Сафаралиев, Г. К. К вопросу об управлении государственной собственностью / Г. К. Сафаралиев, С. Т. Сафаралиева, А. П. Бердашкевич // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. –2001. – № 4 (9).

6. Системно-концептуальные подходы к управлению собственностью в Нижегородской области /Д. Аратский, С. Антюганов, А. Козерадский, В. Мальцев. – Нижний Новгород : ГИПП «Нижполиграф», 1997.

7. Файнштейн, Б. Л. Система управления федеральной собственностью: проблемы, пути решения /Б. Л. Файнштейн // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2002. – № 1.

8. www.gud-estate.ru

 9. www.serveying.ru