

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«САМАРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра гражданского и предпринимательского права

И.В. Маркова

**ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
И СДЕЛОК С НИМ**

Учебное пособие

Самара
Издательство «Универс групп»
2007

*Печатается по решению Редакционно-издательского совета
Самарского государственного университета*

УДК 347.214.2
ББК 67.404
М 25

Рецензенты:

канд. юрид. наук, проф. Рузанова Валентина Дмитриевна
канд. юрид. наук, доц. Поваров Юрий Сергеевич

Маркова, И.В.

М 25 Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст] : учеб. пособие / И.В. Маркова. – Самара : Изд-во «Универс групп», 2007. – 194 с. ISBN 978-5-467-00141-8

Учебное пособие разработано в соответствии с утвержденной учебной программой спецкурса и включают в себя лекции и планы практических занятий по спецкурсу «Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Пособие подготовлено с учетом положений законодательства РФ по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также материалов судебной практики.

Предназначено для студентов V курса заочной формы обучения, преподавателей и аспирантов юридических вузов и факультетов, практических работников, а также для широкого круга читателей.

УДК 347.214.2
ББК 67.404

ISBN 978-5-467-00141-8

© Маркова И.В., 2007

© Самарский государственный университет,
2007

ВВЕДЕНИЕ

Предлагаемое учебное пособие содержит базовые материалы для изучения спецкурса, а также материалы для практических занятий по спецкурсу «Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Целью пособия является оказание помощи слушателям в изучении основных вопросов курса, в поиске литературных источников, нормативных и правоприменительных актов, необходимых для выполнения практических заданий и решения ситуационных задач.

Лекционный курс включает в себя 9 глав, в которых изложены основные понятия спецкурса, дана общая характеристика изучаемого материала с конкретными рекомендациями. Слушатели смогут, в частности, ознакомиться с понятием государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, целями, задачами и принципами указанного института гражданского права; понятием недвижимости, классификацией объектов недвижимого имущества; понятием Единого государственного реестра прав (далее ЕГРП), его структурой и принципами ведения, процедурой государственной регистрации прав и порядком предоставления информации из ЕГРП, а также особенностями государственной регистрации отдельных видов вещных прав, сделок с недвижимым имуществом и перехода прав на их основании.

Планы практических занятий предложены по 4 темам.

Материалы по каждой теме располагаются в следующей последовательности:

- 1) примерный план изучения темы;
- 2) нормативные и правоприменительные акты, изучение которых необходимо для уяснения содержания темы и решения предложенных задач.

Планы содержат задания по наиболее сложным темам спецкурса, а также все материалы (контрольные вопросы, перечень нормативных и правоприменительных актов, списки рекомендуемой литературы), необходимые для проведения практических занятий по спецкурсу.

Следует учитывать значительную динамику нормативной базы, поэтому при подготовке к практическим занятиям (зачету, экзамену) следует убедиться, не внесены ли в указанные нормативные акты изменения и дополнения; не исключена и возможность принятия совершенно новых нормативных актов.

В качестве общих для изучения курса рекомендуется использовать следующие нормативные акты:

Конституция РФ;

Градостроительный кодекс РФ;

Гражданский кодекс РФ;

Земельный кодекс РФ;

Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 г. №219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

3) дополнительная литература, рекомендуемая для подготовки к практическим занятиям.

Для изучения курса в целом можно использовать следующие учебники, учебные пособия и комментарии:

Гражданское право. Учебник в 2-х т. // Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: «Проспект», 1997.

Гражданское право. Учебник. Часть III. // Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: «Проспект», 1998.

Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) – М.: Юрайт-Издат; 2006.

Чефранова Е.А. Государственный регистратор в Российской Федерации: основы профессии. Регистрационные действия. Учебное пособие. – М.: Статут, 2006.

Зрелов А.П., Краснов М.В., Чеснокова О.К. Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: правовые и налоговые аспекты. М.: Статус-Кво 97, 2005.

Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. // Под ред. С.А. Боголюбова, Е.Л. Мининой. М.: ЗАО «Юридический Дом «Юстицинформ», 2002.

Комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) // Под ред. С.П. Гришаева. М.: Юридическая литература, 2005.

Комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) // Под ред. А.Н. Ткача. М.: Юстицинформ, 2006.

Постатейный комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (2-е изд., испр. и доп.) // Под общ. ред. В.П. Крашенинникова. М.: Спарк, 2001.

Следует обратить внимание на то, что предлагаемые в пособии списки нормативного материала и литературы являются примерными и носят рекомендательный характер. Студент может дополнительно использовать иной материал;

4) ситуационные задачи, решением которых должна завершаться подготовка к практическим занятиям.

Решение задач представляется в письменной форме. Ответы на поставленные в задаче вопросы должны быть даны со ссылками на соответствующие статьи законов и других нормативно-правовых актов.

В конце методического пособия дан примерный перечень вопросов для подготовки к зачету или экзамену.

Возможно использование электронных информационно-справочных систем «Гарант», «КонсультантПлюс», «Кодекс», «Референт», «Эталон» и др.

При изучении курса необходимо учитывать продолжающиеся изменения законодательства и не пользоваться устаревшим законодательством и литературой.

Для подготовки к экзамену (зачету) следует пользоваться Программой спецкурса «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним», подготовленной кафедрой гражданского и предпринимательского права СамГУ.

РАЗДЕЛ I. ЛЕКЦИОННЫЙ КУРС

Глава 1. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в разрезе зарубежного и отечественного законодательства

В русском гражданском праве признание прав со стороны органов власти носило название «укрепление вещных прав». По мнению Д.И. Мейера, укрепление права есть «установление внешнего знака, свидетельствующего о существовании права».

В России приобретение земельных участков по гражданско-правовым сделкам долгое время не вызывало интереса общественной власти и сопровождалось *обрядами* с целью сохранения в памяти присутствующих, включая свидетелей, воспоминания о передаче недвижимости.

Только с XVI в. публичная власть начинает участвовать в процедуре передачи поземельной собственности. Частные лица – *площадные подьячие* записывали акты о продаже, дарении, мене в *книги приказа*, после чего приобретающее лицо считалось собственником вотчины или поместья.

Во времена Петра I установился иной порядок, имевший преимущественно фискальные цели. С 1701 г. укрепление прав осуществляют официальные лица – *крепостные писцы*, работающие под началом надсмотрщика в *Палате крепостных дел*. Кстати, именно в Указе Петра I о единонаследии 1714 г. появляется термин «недвижимое имущество».

В дореволюционной России защиту имущественных интересов граждан обеспечивал *отдел имущественных прав*. Система, регулировавшая имущественные отношения подданных Российской империи в гражданском обороте, получила название «*нотариальной системы регистрации прав*». Акт (договор) о купле-продаже недвижимости, называемый *купчей крепостью*, совершался *младшим нотариусом* и являлся *нотариальным актом*. После утверждения акта *старшим нотариусом* он превращался в *акт крепостной* и вносился

старшим нотариусом в *крепостную книгу* (запись о сделке). Запись о праве приобретателя и ограничения права собственности вносились в *реестр крепостных дел*. Кроме того, дореволюционное законодательство предусматривало процедуру ввода во владение с последующей отметкой в реестре крепостных дел. Эти крепостные книги и реестры к ним можно без преувеличения назвать прообразом существующего ныне Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

Переход к рыночным отношениям обусловил возвращение в гражданское право России в конце XX в. термина «недвижимое имущество» и введение института государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сфера недвижимости, перестав быть монополией государства, стала привлекательной не только для начинающих предпринимателей, но и для лиц, преследующих преступные цели. Поэтому дальнейшее развитие рынка недвижимости потребовало усиления роли государства в регулировании соответствующих отношений.

Принятие в 1994 г. нового Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК), установившего необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ст.131 ГК) предопределило принятие в 1997 г. Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации). Данные законодательные акты определили организационно-правовые основы создания в России принципиально новой и по форме, и по содержанию деятельности системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В истории создания системы регистрации в современной России можно выделить три этапа:

1. 01.01.1995 г. (вступление в силу части первой ГК РФ) – 31.01.1998 г. (вступление в силу Закона о регистрации): *этап подготовки нормативно-правовых актов*, определяющих порядок создания и деятельности учреждений юстиции по регистрации прав.

2. 31.01.1998 г. – 01.01.2000 г.: *этап создания учреждений юстиции по регистрации прав.*

3. 01.01.2000 г. – 01.01.2005 г.: *этап развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.*

01.01.2005 г. учреждения юстиции по регистрации прав преобразованы в федеральный орган исполнительной власти – Федеральную регистрационную службу (Росрегистрацию) и ее территориальные органы. В настоящее время систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним можно считать практически устоявшейся.

В зависимости от предмета регистрации все существующие в мире системы регистрации можно разделить на две большие группы:

- в *титულных системах* объектом регистрации являются *права*;
- в *актовых системах* объектом регистрации являются *сделки*.

Система регистрации прав (*центрально-европейская модель регистрации*) принята в Германии, Австрии, Швейцарии, Эстонии. Отличительный признак – внесение записи в поземельную книгу имеет следствием возникновение права. Главный принцип – «без регистрации нет права». *Система Торренса*, получившая распространение в Австралии, Новой Зеландии, Канаде и в ряде африканских стран, близка к системе регистрации прав: регистрации подлежат права и обременения. Переход права собственности осуществляется по заявлению продавца.

Консенсуальная система регистрации правоустанавливающих документов существует во Франции и в Италии. По общему правилу регистрация не обязательна. Для перехода права собственности достаточно соглашения о предмете сделки и его цене. *Англо-американская система регистрации сделок (документальная система регистрации)* оставляет внесение записи в реестр на свободное усмотрение сторон. Это скорее система учета документов, поскольку регистрация является лишь технической операцией. Переход права собственности происходит в результате заключения договора и вступления во владение. Покупатель восстанавливает цепочку предшествующих докумен-

тов на приобретение недвижимости сам или с привлечением адвокатов и страховых компаний, компенсирующих недостаточность законодательных средств.

Система регистрации в России построена по аналогии с системой регистрации прав, существенным дополнением которой является необходимость регистрации не только возникновения, прекращения, ограничения прав на недвижимость, но и некоторых видов сделок с недвижимостью. Таким образом, в России фактически объединены обе системы регистрации с учетом дореволюционной отечественной практики.

При изучении данной темы можно использовать учебное пособие Кирсанова А.Р. «Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Российской Федерации» – М.: Палеотип; 2002.

ГЛАВА 2. МАТЕРИАЛЬНЫЕ И ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ. ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

2.1. Основы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

2.1.1. Понятие государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом имеет несколько значений.

1. Основное определение государственной регистрации дано в п.1 ст.2 Закона о регистрации – *это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации*. То есть государственная регистрация не носит правоустанавливающего характера, а является лишь доказательством существования зарегистрированного права.

2. В соответствии со ст.131 ГК государственной регистрации подлежат вещные права на недвижимость (их возникновение, прекращение, переход) и ограничения прав. Обязательность регистрации сделок устанавливается общими нормами (ст.131,164 ГК) и рядом специальных норм. Таким образом, государственная регистрация – *это императивная норма гражданского права, необходимое условие возникновения вещных и обязательственных прав на недвижимость*.

3. Участники гражданского оборота реализуют нормы правового института недвижимости в форме осуществления предоставленных полномочий по своему усмотрению. Но реализация правовых норм для закрепления и признания прав на недвижимость – это форма применения права компетентным государственным органом. Законодатель предоставил право органам Росрегистрации принимать участие в правовом регулировании отношений по поводу недвижимости не на уровне общих норм, а на уровне конкретных правоотношений. В этом

смысле государственная регистрация приобретает также значение *правоприменительной деятельности органов Росрегистрации*.

4. Под термином «государственная регистрация» следует понимать не только сам юридический акт внесения записи о праве или сделке в ЕГРП, но также и всю совокупность действий органов Росрегистрации по совершению этого акта. В этом смысле государственная регистрация – *это процесс, процедура, осуществляемая в соответствии с законом*.

2.1.2. Цели, задачи и принципы государственной регистрации

Необходимо выделять следующие *цели*:

- *правовая цель* – обеспечение устойчивости гражданского оборота путем подтверждения и государственной гарантии прав на недвижимость;
- *социальная цель* – обеспечение законности оборота недвижимости, защита прав и законных интересов участников сделок и третьих лиц;
- *экономическая цель* – обеспечение благоприятного инвестиционного климата, «прозрачности» рынка недвижимости, снижения экономических рисков, упорядочения сборов налогов;
- *информационно-управленческая цель* – обеспечение физических и юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления достоверной информацией о гражданских правах на недвижимость.

Основными задачами системы госрегистрации являются:

- регистрация прав собственников, обладателей иных вещных прав на недвижимое имущество;
- проверка законности и регистрация заключаемых сделок с недвижимостью в соответствии с ГК;
- регистрация ограничений (обременений) прав, в т.ч. возникающих в силу закона и актов уполномоченных органов;
- ведение и хранение Единого государственного реестра прав;
- выдача информации из Единого государственного реестра прав.

Принципы государственной регистрации могут быть разделены на *общие* и *специальные*.

1. Общие принципы:

- *принцип законности* или легалитета (абз.1 п.1 ст.2 Закона о регистрации);
- *принцип гласности и публичности* (п.4 ст.131 ГК);
- *принцип диспозитивности* или заявительного характера госрегистрации (п.3 ст.131 ГК);
- *принцип достоверности* (абз.2 п.1 ст.2 Закона о регистрации).

2. Специальные принципы:

- *документальный формализм*. Закон о регистрации подробно регламентирует процедуру и место регистрации, действия участников регистрационного процесса, основания для регистрации, требования к документам и порядок их предоставления, сроки совершения определенных действий;
- *принцип специальности*. Регистрационная запись осуществляется по каждому объекту недвижимости (ст.12 Закона о регистрации);
- *принцип зеркальности*. Сама по себе госрегистрация не создает правоотношений по поводу недвижимости, она только отражает, фиксирует права, приобретенные в гражданском обороте недвижимости (п.1 ст.2 Закона о регистрации);
- *единство системы регистрации, процедуры* регистрационных действий и *реестра прав* независимо от объекта недвижимости и региона (п.1 ст.2 Закона о регистрации);
- Единый государственный реестр прав во всех субъектах Российской Федерации ведется *на русском языке* (п.10 Правил ведения ЕГРП);
- *принцип преемственности*, признания прав, возникших до момента вступления в силу Закона о регистрации (п.1 ст.6 Закона о регистрации);

- *принцип первичной регистрации.* Регистрация перехода, ограничений права, сделки только после регистрации первичного права в ЕГРП (п.2 ст.6, п.2 ст.13 Закона о регистрации);
- *приоритет ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав (принцип старшинства).* Согласно Закону регистрация проводится в последовательности, определенной порядком приема документов (п.7 ст.16), а в процессе регистрации проводится проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав и устанавливается отсутствие противоречий между ними и заявленным правом (п.3 ст.9, п.1 ст.13);
- *принцип платности* (п.1 ст.13, п.1 ст.8, ст.11 Закона о регистрации).

2.1.3. Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Правовое регулирование государственной регистрации осуществляется *исключительно федеральными нормативными правовыми актами.* Согласно п.1 ст.3 Закона о регистрации правовую основу государственной регистрации прав составляют:

- *Конституция РФ;*
- *Гражданский кодекс РФ;*
- *Закон о регистрации;*
- *иные федеральные законы;*
- *издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты Российской Федерации:*
 - а) Указы Президента РФ, Постановления Правительства РФ, определяющие организацию системы регистрации и процедуру регистрационной деятельности;*
 - б) нормативные правовые акты субъектов РФ о поэтапном создании органов, осуществляющих госрегистрацию;*
 - в) нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти в области госрегистрации, уполномоченного на раз-*

работку методических материалов по вопросам практики ведения государственной регистрации прав.

Абсолютный приоритет над нормами, регулирующими регистрацию прав, *имеют нормы ГК РФ*, которыми следует руководствоваться в случае расхождения с нормами о государственной регистрации (п.6 ст.131 ГК, п.1 ст.2 Закона о регистрации).

Сфера применения ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» – на всей территории Российской Федерации. Действие Закона о регистрации не распространяется на отношения, в которых объектом выступает такое недвижимое имущество, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, а также космические объекты.

2.1.4. Нормы о государственной регистрации в системе права

Правовой институт государственной регистрации может быть отнесен к *смешанным институтам*, поскольку содержит нормы, характерные для разных отраслей права: гражданского права, наследственного и семейного права, административного права, земельного права, гражданско-процессуального права и др. Таким образом, госрегистрацию можно выделить в *комплексную отрасль законодательства*, возникшую из сочетания норм указанных отраслей права.

С этой точки зрения ***предметом государственной регистрации является совокупность отношений, возникающих при приобретении прав на недвижимость и их регистрации в процессе правоприменительной деятельности органов Росрегистрации***. Государственная регистрация представляет собой административный акт, внедренный в гражданские правоотношения. Поэтому государственную регистрацию прав на недвижимость *можно выделить в подотрасль гражданского права*.

Для госрегистрации характерно сочетание, с одной стороны метода гражданского права, основанного на равенстве всех участников гражданского оборота и добровольности приобретения ими гражданских прав и обязанностей, с другой стороны, административно-право-

вого метода регулирования отношений, возникающих в процессе государственного управления и основанных на властных полномочиях государственного органа. Можно заключить, что *методом государственной регистрации является гражданско-правовой метод, дополненный административно-правовыми методами регулирования.*

2.2. Недвижимое имущество

2.2.1. Понятие объектов недвижимого имущества (недвижимости)

По принятой классификации вещей недвижимость относится к индивидуально-определенным непотребляемым вещам. *Недвижимость* как объект гражданских прав представляет собой ограниченное пространство, предназначенное для реализации частных и публичных интересов. *Основная цель* права на недвижимость – не только предоставить правообладателю по своему усмотрению пользоваться, владеть и распоряжаться недвижимой вещью, но и юридически обеспечить защиту от необоснованного вторжения в пространство его жизненных и хозяйственных интересов, границы которого устанавливаются и признаются государством.

2.2.2. Классификация объектов недвижимого имущества

Статьей 130 ГК и статьей 1 Закона о регистрации определены *критерии* отнесения объектов гражданских прав к недвижимому имуществу:

1. Недвижимость по своей природе:

- *земельные участки (в т.ч. лесные участки);*
- *участки недр.*

2. Недвижимость по физическим свойствам (критерий – прочная связь имущества с землей, невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба его назначению):

- *здания*, в т.ч. нежилые здания, гаражи, жилые дома, приусадебные хозяйственные постройки, жилые строения без права регистрации проживания в них, хозяйственные строения и сооружения на садовых и дачных участках;

- *сооружения*;

- *жилые и нежилые помещения*, в т.ч. части нежилых зданий и жилых домов, квартиры, гаражи и хозкладовые – помещения в гаражных массивах;

- *объекты незавершенного строительства*.

3. Недвижимость по закону (вещи по своей физической природе являются движимыми вещами, но в силу указания закона отнесены к недвижимому имуществу):

- *воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты*;

- *предприятия как имущественные комплексы* (включают в себя недвижимость предприятия, его активы и долги).

Можно сказать, что независимо от физической природы и сущности гражданско-правовых отношений недвижимое имущество – это объекты с *юридическим режимом недвижимости*, оборот которых подчиняется специальным правилам, в т.ч. государственной регистрации прав и сделок.

2.2.3. Кадастровый и технический учёт (инвентаризация) – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества, в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимости. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера (ст. 1 Закона о регистрации). Однако следует обратить внимание, что кадастровый и технический учет имеют разное юридическое значение, обусловленное разной природой объектов недвижимости.

Кадастровый учет земельных участков регламентирован Федеральным законом от 02.01.2000 г. №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре». Земельный участок – это особый вид недвижимо-

го имущества, невозможно приобрести право на него первичным способом – путем создания в отличие от искусственных объектов недвижимости – зданий и сооружений. Первоначально земельный участок можно только *выделить на местности, сформировать* из государственных и муниципальных земель и *предоставить* на определенном праве. В дальнейшем земельные участки могут формироваться в результате *разделения* одного участка на несколько участков, *слияния* граничащих участков. Таким образом, *юридическое значение кадастрового учета заключается в формировании объекта гражданских правоотношений – земельного участка.*

При *техническом учете* происходит не *формирование*, а только *описание реально существующего объекта*, поскольку здания, сооружения существуют объективно в том виде, в котором они созданы (построены, реконструированы) и не нуждаются в «формировании». Для государственной регистрации технический учет – не только описание объекта права, но и подтверждение юридического факта его существования. Порядок инвентаризации регулируется Постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 г. №921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности».

2.3. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации

2.3.1. Правовые последствия государственной регистрации права и сделки

Следует отличать правовые последствия регистрации права от правовых последствий регистрации сделки. Общим правилом гражданского законодательства является *обязательность регистрации вещных прав* и возникновения права с момента его регистрации (п.2 ст.8 ГК). Иной момент возникновения права может быть установлен законом как исключение. Напротив, общим правилом для заключения договоров является достижение сторонами соглашения по всем суще-

ственным условиям в требуемой форме (ст.432 ГК). И только в установленных Гражданским кодексом и иными федеральными законами случаях необходима государственная регистрация сделки, с момента которой договор считается заключенным. То есть *регистрация сделок – не правило заключения сделок с недвижимостью, а исключение.*

2.3.2. Права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации

Вещные права на недвижимость подлежат обязательной государственной регистрации в двух случаях:

- в случае их возникновения после 31.01.1998 г. (ст.4 Закона о регистрации);
- перед регистрацией сделки, перехода и ограничения (обременения) права (п.2 ст.6, п.2 ст.13 Закона о регистрации).

Государственной регистрации подлежат следующие *вещные права* на недвижимое имущество, указанные в п.1 ст.131 и ст.216 ГК:

1. *право собственности;*
2. *право хозяйственного ведения имуществом;*
3. *право оперативного управления имуществом;*
4. *право пожизненного наследуемого владения земельным участком.* Право ПНВ, приобретенное гражданином до 30.10.2001 г. – даты введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК), сохраняется (ст. 21 ЗК). После 30.10.2001 г. земельные участки гражданам на этом праве предоставляться не могут, но допускается переход права по наследству;
5. *право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.* Право ПБП, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК, сохраняется, однако они не вправе распоряжаться этими земельными участками (ст. 20 ЗК). С 30.10.2001 г. земельные участки могут предоставляться в ПБП только государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления (п. 1 ст.20 ЗК, п.8 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 г.

№137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (далее – Закон о введении в действие ЗК)). Гражданам земельные участки в ПБП не предоставляются;

6. *частный сервитут.*

2.3.3. Сделки с недвижимым имуществом, подлежащие государственной регистрации

Сделки с недвижимостью подлежат регистрации в случаях, предусмотренных ГК (п.1 ст.164).

Подлежащие регистрации сделки можно условно разделить на три группы:

1. *сделки об отчуждении* (влекущие переход права на недвижимость);
2. *сделки без отчуждения* (не влекущие перехода прав);
3. *дополнительные сделки* к ранее зарегистрированным сделкам (акцессорные).

1. **Сделки об отчуждении**, направленные на передачу недвижимости в собственность:

а) *договоры купли-продажи жилых помещений* (п.2 ст.558 ГК), в т.ч. *доли в праве общей собственности* на указанные объекты недвижимости (ст.251 ГК), а также *соглашение о приобретении заложенного жилого помещения залогодержателем* (п.3 ст.55 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке));

б) *договоры мены жилых помещений* (п.2 ст.567 ГК), в т.ч. *доли в праве общей собственности на них* (ст.251 ГК);

в) *договоры дарения недвижимости* (независимо от вида объекта) (п.3 ст.574 ГК), *доли в праве общей собственности на них* (ст.251 ГК), в т.ч. *пожертвование* (ст.582 ГК);

г) *договоры ренты* с передачей недвижимости под выплату ренты, в т.ч. *договоры пожизненного содержания с иждивением* (ст.584, п.2 ст.601 ГК);

д) *договоры аренды с выкупом* (ст.624 ГК);

е) *договоры продажи предприятия как имущественного комплекса* (п.3 ст.560 ГК).

2. **Сделки без отчуждения**, порождающие не прекращение, а ограничение (обременение) права:

а) *договоры аренды*:

- *зданий, сооружений, нежилых помещений, земельных участков, лесных участков – на срок не менее 1 года* (п.2 ст.651 ГК, п.2 ст.26 ЗК, ст.71 Лесного кодекса РФ (далее – ЛК), Постановление Правительства РФ от 28.05.2007 N 324);

- *предприятий как имущественных комплексов* (п.2 ст.658 ГК);

- *договоры субаренды* (п.2 ст. 615 ГК), к которым применимы вышеуказанные правила о договорах аренды;

б) *договоры безвозмездного срочного пользования лесным участком* (ст. 9 ЛК);

в) *договоры о залоге недвижимости (ипотеке)* (п.3 ст.339 ГК, п.2 ст.10 Закона об ипотеке);

г) *договоры участия в долевом строительстве* (п.3 ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Закон о долевом строительстве));

3. **Дополнительные (акцессорные) сделки**, заключенные для изменения правоотношения по зарегистрированным сделкам с недвижимостью:

а) *уступка требования по зарегистрированной сделке* (ст.389 ГК);

б) *перевод долга по зарегистрированной сделке* (ст.391 ГК);

в) *соглашение об изменении, расторжении зарегистрированного договора* (п.1 ст.452 ГК, п.9 Обзора Президиума ВАС РФ от 26.02.2001 г. №59);

г) *отказ одаряемого принять дар* (ст.573 ГК).

2.3.4. Правовые последствия государственной регистрации сделки и перехода права

Следует различать понятия «государственная регистрация сделки» и «государственная регистрация перехода права». Заключение договора порождает только взаимные обязательства сторон. Заключенный договор может быть расторгнут до начала его исполнения. Заключение договора не означает отчуждения недвижимости. *Переход права происходит не вследствие заключения сделки, а вследствие ее исполнения в части передачи прав на недвижимость. То есть регистрация сделки – это необходимое условие заключения договора, подлежащего регистрации, наряду с требованиями к его форме и содержанию. Основным правовым последствием регистрации сделки является определение момента ее заключения, а не момента перехода права на недвижимость. Право приобретателя возникает с момента регистрации перехода права, а не с момента регистрации сделки.*

ГЛАВА 3. ПРОЦЕДУРА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, согласно ст. 5 Закона о регистрации, являются:

- *собственники недвижимого имущества* и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в т.ч. граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты РФ и муниципальные образования, с одной стороны,
- *органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним*, – с другой.

3.1. Органы в системе государственной регистрации прав, их компетенция

Государственную регистрацию прав осуществляют *федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации – Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация)*, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах.

Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация) действует на основании *Положения о Федеральной регистрационной службе*, утвержденного Указом Президента РФ от 13.10.2004 г. №1315 «Вопросы Федеральной регистрационной службы». Территориальные органы Росрегистрации действуют на основании *Общего положения о территориальном органе Федеральной регистрационной службы по субъекту (субъектам) РФ*, утвержденному Приказом Минюста РФ от 03.12.2004 г. №183.

Регистрационный округ – территория, на которой действует территориальный орган федерального органа в области государственной

регистрации. Регистрационные округа создаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области юстиции (ст. 1 Закона о регистрации). В настоящее время границы регистрационных округов определены Минюстом РФ и, как правило, совпадают с границами субъектов РФ.

По общему правилу *государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества осуществляется органом по государственной регистрации по месту нахождения данных объектов* в пределах соответствующего регистрационного округа. **Структура органов** по госрегистрации и принципы их размещения на территориях регистрационных округов определяются федеральным органом в области государственной регистрации (ст. 9 Закона о регистрации). В частности, территориальный орган Росрегистрации – *управление* Федеральной регистрационной службы по субъекту (субъектам) РФ имеет в границах регистрационного округа обособленные подразделения – *отделы и межрайонные отделы*, включающие в себя *секторы*.

Общие **функции** Росрегистрации и ее территориальных органов следующие:

1. функции в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
2. функции в сфере регистрации некоммерческих организаций, в т.ч. общественных объединений, религиозных организаций;
3. правоприменительные функции и функции по контролю и надзору в сфере адвокатуры и нотариата;
4. ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и реестра арбитражных управляющих, функции по контролю деятельности таких организаций;
5. функции по контролю и надзору в сфере государственной регистрации актов гражданского состояния;
6. функции по контролю деятельности саморегулируемых организаций независимых оценщиков.

В области государственной регистрации прав компетенция органов по госрегистрации строго регламентирована Законом о регистрации (ст. 9) и включает в себя:

- проверку действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;
- проверку наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;
- государственную регистрацию прав;
- выдачу документов, подтверждающих государственную регистрацию прав;
- выдачу информации о зарегистрированных правах;
- принятие на учет бесхозных недвижимых вещей;
- выдача правообладателям по их заявлениям копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

Государственным регистратором прав на недвижимое имущество и сделок с ним является должностное лицо, уполномоченное подписывать записи в Едином государственном реестре прав и документы, удостоверяющие проведенную государственную регистрацию, принимать решения о приостановлении, об отказе в государственной регистрации прав, совершать иные юридически значимые действия, и несущее за данные действия персональную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Главный государственный регистратор Российской Федерации – директор Федеральной регистрационной службы назначается на должность и освобождается от должности Президентом РФ по представлению Председателя Правительства РФ. Назначение главных государственных регистраторов – руководителей территориальных органов Росрегистрации, государственных регистраторов, возглавляющих обособленные подразделения органов Росрегистрации, и иных государственных регистраторов – работников органов по госрегистрации регламентировано в п. 1 ст. 15 Закона о регистрации. *Порядок*

назначения государственных регистраторов утвержден Приказом Минюста РФ от 03.12.2004 г. №186.

На должность государственного регистратора назначаются лица:

- имеющие высшее юридическое образование и опыт работы по юридической специальности не менее трех лет или опыт работы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, не менее двух лет; иное высшее образование и опыт работы в органе по госрегистрации не менее трех лет;

- прошедшие специальные курсы;

- **сдавшие квалификационный экзамен в соответствии с установленными требованиями.**

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

Государственная регистрация прав проводится в порядке, установленном главой III Закона о регистрации, и включает в себя следующие регистрационные действия:

- прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям Закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины;

- 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 ЕГРП 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.

Регистрационные действия начинаются с момента приема документов, необходимых для регистрации и отвечающих требованиям Закона с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины (п.п. 4, 7 ст. 16 Закона о регистрации).

В соответствии со статьей 11 Закона:

1. *За государственную регистрацию прав в соответствии с налоговым законодательством взимается **государственная пошлина**.*

2. *За предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, взимается **плата**.*

Размеры указанной платы, порядок ее взимания, зачисления в федеральный бюджет устанавливаются Правительством РФ.

*Только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав в ЕГРП возможна регистрация перехода права, ограничения (обременения) права или сделки с объектом недвижимого имущества (п. 2 ст. 13 Закона о регистрации). Причем регистрация ранее возникшего права может быть проведена *одновременно* с регистрацией сделки, перехода или ограничения права *без уплаты госпошлины*. В иных случаях за государственную регистрацию ранее возникшего права взимается госпошлина в размере, равном половине установленного размера госпошлины за государственную регистрацию прав (п. 2 ст. 6 Закона о регистрации).*

*Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в **месячный срок** со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации. По истечении этого срока регистратором должно быть осуществлено *одно из следующих действий*:*

- ***внесение записей** в ЕГРП и удостоверение проведенной государственной регистрации;*
- ***приостановление** государственной регистрации;*
- *принятие **решения об отказе** в государственной регистрации.*

3.3. Предоставление документов на государственную регистрацию прав

Осуществляется в соответствии со статьями 16, 18 Закона. Специалистом приема выполняются следующие действия:

- установление личности заявителя (заявителей);
- проверка полномочий представителей правообладателей или участников сделки;
- проверка наличия иных документов, необходимых для регистрационных действий;
- проверка соответствия представленных документов требованиям Закона, установленным для их принятия;
- сличение копий с подлинниками документов;
- внесение записи о принятии документов в книгу учета входящих документов;
- выдача заявителям расписки о принятии документов.

Основания отказа в приёме документов. Согласно п. 1 ст. 13, п. 4 ст. 16, п.п. 3, 5 ст. 18 Закона о регистрации *документы не могут быть приняты на государственную регистрацию в следующих случаях:*

- не предъявлен документ, удостоверяющий личность заявителя;
- не представлен документ об уплате госпошлины;
- представленные документы имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы исполнены карандашом или имеют серьезные повреждения, не позволяющие однозначно истолковать их содержание;
- не представлены подлинники документов (за исключением актов органов власти и судебных актов) с приложением копий.

Поскольку Законом о регистрации *не установлен порядок отказа в приеме документов*, в настоящее время органы Росрегистрации не принимают документы *только в связи с отсутствием документа, удостоверяющего личность заявителя. Остальные причины не являются основаниями для отказа в приеме документов.*

3.4. Документы, необходимые для проведения государственной регистрации прав, и требования к ним

В соответствии с Законом на государственную регистрацию должны быть представлены:

1. *документы, удостоверяющие личность заявителей.* Предъявляются только в подлиннике физическими лицами (правообладателями, участниками сделок, их представителями), а также представителями юридических лиц. *Запрещается свидетельствование верности копий паспорта и иных документов, удостоверяющих личность граждан;*

2. *документы, подтверждающие полномочия представителей правообладателей и участников сделок.* Как правило, это – *доверенность* на государственную регистрацию, которая *должна быть удостоверена нотариально* (п. 1 ст. 16 Закона о регистрации). В иных случаях полномочия представителей подтверждаются следующими документами:

- *руководителя юридического лица* – выпиской из протокола общего собрания учредителей об избрании руководящего органа либо приказом о назначении директора;
- *внешнего управляющего* – определением арбитражного суда о введении внешнего управления и назначении внешнего управляющего;
- *представителя уполномоченного органа от имени публичных участников гражданского оборота* – Российской Федерации, субъекта РФ, муниципального образования – доверенностью представителя администрации муниципального образования или комитета по управлению имуществом; *руководителя органа государственной власти или местного самоуправления* – приказом о назначении;
- *законных представителей несовершеннолетних граждан – родителей* – свидетельством о рождении, *усыновителей* – свидетельством об усыновлении;
- *опекунов малолетних и недееспособных граждан, попечителей несовершеннолетних старше 14 лет или ограниченных судом в де-*

способности граждан – удостоверением, выданным органами опеки и попечительства;

3. заявления на государственную регистрацию права, сделки, ограничения (обременения). От имени малолетнего (до 14 лет) заявление подает его законный представитель – родитель, усыновитель, опекун. *Несовершеннолетний старше 14 лет* подает заявление самостоятельно. При участии *нескольких лиц* в договоре на одной из сторон заявление о государственной регистрации подают все участники от данной стороны, они могут представить как отдельные заявления от собственного имени, так и одно заявление, подписанное всеми. Заявление о регистрации *общей совместной собственности* подает любой из участников совместной собственности (п. 3 ст. 24 Закона о регистрации). В этом заявлении указываются также данные об остальных участниках совместной собственности, необходимые для внесения в ЕГРП;

4. документы об уплате госпошлины в размере, установленном в статье 333.33 Налогового кодекса РФ. Подлинник платежного документа в отметкой «Погашено» возвращается заявителю после проведения государственной регистрации;

5. учредительные документы юридических лиц. К указанным документам относятся *уставы, учредительные договоры и иные уставные документы* в зависимости от организационно-правовой формы юридического лица со всеми изменениями и дополнениями, действующими на момент обращения за государственной регистрацией. Для внесения сведений в ЕГРП необходимо также предоставление *свидетельства о регистрации (учете) юридического лица* в Едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ) и *документа о постановке на учет юридического лица как налогоплательщика* с указанием его индивидуального номера (ИНН). Названные выше документы представляются в подлиннике с приложением копий либо в нотариально заверенной копии (п. 4 ст. 16 Закона о регистрации). *После проверки подлинники возвращаются заявителю.* Если указанные документы уже предоставлялись ранее и имеются в органе Росрегист-

рации, то возможно представление только *выписки из ЕГРЮЛ*, подтверждающей отсутствие зарегистрированных изменений и дополнений в уставные документы;

6. *правоустанавливающие документы* (см. далее);

7. *документы кадастрового или технического учета*. В зависимости от объекта, заявляемого на регистрацию права или предмета сделки обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, являются *план объекта недвижимости* или *кадастровый план земельного участка*. Кадастровый план земельного участка должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, а планы другого недвижимого имущества – соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества. *Предоставления указанных планов не требуется, если они ранее уже представлялись* и были помещены в соответствующее дело правоустанавливающих документов (п. 1 ст. 17 Закона о регистрации);

8. *дополнительные документы* (см. далее).

3.5. Основания для государственной регистрации прав (правоустанавливающие документы)

Основания, указанные в п. 1 ст. 17 Закона о регистрации, можно разделить на *три группы*:

а) *односторонние акты*:

- *акты, изданные органами государственной власти или местного самоуправления* в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

- *судебные акты*, вступившие в законную силу;

б) *многосторонние акты*:

- *договоры* и другие сделки в отношении объектов недвижимости, совершенные в соответствии с законодательством, действовав-

шим в месте расположения данных объектов на момент совершения сделки;

- *акты о приватизации жилых помещений*, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

в) *иные акты (документы), подтверждающие фактический состав или отдельный юридический факт, необходимый для возникновения гражданского правоотношения:*

- *свидетельства о праве на наследство;*
- *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;*

- *иные документы, которые в соответствии с законодательством РФ подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выписка из похозяйственной книги, декларация об объекте, технический паспорт и др.).*

Правоустанавливающие документы должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав в ЕГРП. В соответствии с п. 1 ст. 18 Закона указанные документы должны содержать:

- *описание недвижимого имущества – сведения, позволяющие однозначно идентифицировать объект недвижимости (адрес (местоположение) объекта, его наименование и назначение, кадастровый номер земельного участка, площадь объекта);*

- *вид регистрируемого права, если иное не установлено Законом о регистрации (ст. 25.2);*

- *имя (наименование) правообладателя* (фамилии, имени, отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью, наименования юридических лиц – без сокращения, с указанием организационно-правовой формы и места нахождения).

Эти документы должны подтверждать наличие у заявителя *бесспорного права* на недвижимость, поэтому в них обязательно должны присутствовать все элементы регистрируемого правоотношения: **ОБЪЕКТ – СУБЪЕКТ – ПРАВО**.

В установленных законодательством случаях необходимые для государственной регистрации документы должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Правоустанавливающие документы, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, представляются не менее чем в двух экземплярах – подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй – помещается в дело правоустанавливающих документов.

Иные необходимые для государственной регистрации документы представляются в подлиннике и копии, подлинник после государственной регистрации должен быть возвращен правообладателю (п. 5 ст. 18 Закона). *Акты органов государственной власти и местного самоуправления*, а также *судебные акты* (решения, определения, постановления) представляются не менее чем в двух экземплярах – копиях, удостоверенных издавшим их органом, поскольку подлинники этих документов хранятся в издавшем их органе. Вступление судебного акта в законную силу должно быть подтверждено надписью (штампом) с указанием даты за подписью судьи, скрепленной печатью суда.

3.6. Дополнительные документы для государственной регистрации прав

Согласно п. 2 ст. 17 Закона о регистрации дополнительные документы могут быть истребованы в двух случаях:

а) *если представленные заявителем документы не отвечают требованиям ст. 18 Закона;*

б) *если это установлено законодательством РФ.*

В противном случае истребование у заявителя дополнительных документов не допускается.

а) В случае, если правоустанавливающие и другие приложенные документы содержат неясности, несоответствие или другие недостатки, которые могут быть устранены предоставлением дополнительных сведений, дополнительные документы должны позволить точно идентифицировать объект и его правообладателя.

б) Определенные законом дополнительные документы должны подтверждать соблюдение общественных интересов и прав как участников сделок, так и третьих лиц, не участвующих в сделке.

В установленных законом случаях требуются, в частности, следующие документы:

- *нотариально удостоверенное согласие супруга для совершения одним из супругов сделки по распоряжению совместно нажитой недвижимостью и сделки, подлежащей государственной регистрации (п. 3 ст. 35 СК РФ);*

- *отказ от преимущественного права покупки доли в праве общей собственности при ее возмездном отчуждении постороннему лицу или извещение о продаже доли с указанием условий, на которых она продается (п. 2 ст. 246, ст. 250 ГК, п. 1 ст. 24 Закона о регистрации);*

- *предварительное разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на распоряжение имуществом, в случае, если его собственниками (участниками общей собственности) являются несовершеннолетние, ограниченно или полностью недееспособные граждане (п. 1 ст. 28, п. 2 ст. 37 ГК, п. 3 ст. 60 Семейного кодекса);*

- *акт приема-передачи* или иной документ, подтверждающий исполнение обязательств по сделкам об отчуждении недвижимости при государственной регистрации перехода права, если договором не установлено иное (ст. 556, ст. 567, ст. 655 ГК);

- *документ о лицах, проживающих* (зарегистрированных по месту проживания) в жилом помещении, являющемся предметом договора купли-продажи или мены, для выявления перечня лиц, сохраняющих права пользования жилым помещением после его отчуждения, поскольку данный перечень является существенным условием договоров купли-продажи и мены жилых помещений (п. 1 ст. 558 ГК);

- *решение* руководящего органа юридического лица о совершении крупной сделки или сделки, в которой имеется заинтересованность. Особый порядок принятия решения о совершении таких сделок предусмотрен Федеральными законами об акционерных обществах и об обществах с ограниченной ответственностью.

3.7. Правовая экспертиза и пределы её проведения

Правовая экспертиза – это проверка юридической силы правоустанавливающих и других представленных на государственную регистрацию прав документов (п. 1 ст. 17 Закона о регистрации).

При правовой экспертизе проводится:

а) *проверка действительности представленных заявителем на государственную регистрацию прав документов, наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти* (п. 3 ст. 9 Закона), что означает проверку правомерности совершения компетентными органами или участниками гражданского оборота юридических действий в отношении прав на недвижимость, соответствия их действий правовым нормам. Особое внимание должно уделяться также проверке оформления документов с целью исключения сомнений в их действительности. Если правоустанавливающим документом является договор, то проводится проверка *законности сделки*, а именно: *право- и дееспособности* сторон, наличия необходимых

полномочий их представителей, соблюдения формы договора, наличия существенных условий, принадлежности имущества лицу, распоряжающемуся недвижимостью, соблюдения законных прав и интересов третьих лиц, наличия или отсутствия ограничений прав лица, распоряжающегося недвижимостью. Проверка законности сделки должна быть произведена независимо от того, подлежит ли регистрации сам договор, либо он является только основанием для регистрации перехода права;

б) 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 (п. 1 ст. 13 Закона). Так, наличие в ЕГРП ранее внесенных записей о правопритязании (принятом заявлении о регистрации прав) или о праве требования определенного лица в отношении объекта недвижимости (при оспаривании прав в суде) свидетельствует об отсутствии у другого лица, обратившегося в орган Росрегистрации, бесспорных оснований для регистрации его права. Или если в орган Росрегистрации заявлено о регистрации договора или перехода права, но при этом согласно записям ЕГРП лицо, распоряжающееся недвижимостью, не является правообладателем, либо на имущество наложен арест, то данный договор не является действительным, даже при полном соответствии его формы и содержания требованиям действующего законодательства. Поэтому *исследование ЕГРП является необходимым элементом правовой экспертизы.*

Правовая экспертиза проводится **в следующем порядке:**

- *проверка записей в ЕГРП по объекту недвижимого имущества;*
- *проверка действительности правоустанавливающих документов, законности сделки;*
- *проверка иных документов, необходимых для осуществления государственной регистрации, на соответствие установленным требованиям;*
- *принятие решения по результатам правовой экспертизы.*

За защитой нарушенного или оспариваемого права юридические и физические лица обращаются в суд, а в орган Росрегистрации обращаются за подтверждением *бесспорного права* на недвижимость. **Цель правовой экспертизы** заключается в определении возможности совершения юридического акта признания бесспорного права, внесения записей в ЕГРП.

Поэтому **задачи правовой экспертизы** заключаются в установлении:

а) соответствия юридических действий правообладателей и участников сделок Гражданскому кодексу и иным правовым актам;

б) юридического акта или фактического состава, являющегося бесспорным основанием для наличия, возникновения, перехода, ограничения (обременения), прекращения субъективного права на недвижимость;

в) отсутствия предусмотренных законом оснований для отказа в государственной регистрации.

3.8. Государственная регистрация прав и сделок.

Удостоверение государственной регистрации прав и сделок

Основными юридическими последствиями государственной регистрации являются *возникновение права* на недвижимость и *заключение сделки* с недвижимым имуществом, подлежащей государственной регистрации.

Регистрация права осуществляется внесением *записи о праве* в ЕГРП (подраздел II-1).

Запись о праве содержит четыре основных элемента:

1. *субъект права* (правообладатель);
2. *объект права* (имущество);
3. *вид права* (собственность или другие вещные права), в т.ч. доля в праве общей собственности;
4. *основание* (правоустанавливающий документ).

Запись о праве дает ответ на вопрос: «Кто, на что, какое право и каким образом приобрел?»

Регистрация сделки производится внесением записи о сделке в ЕГРП. Сделки об отчуждении имущества регистрируются в *подразделе II-2*, иные сделки – в *подразделе III-4*. В отличие от записи о праве, где указывается только правообладатель, запись о сделке указывает *обе стороны договора*.

При регистрации сделки количество регистрационных действий не зависит от количества экземпляров договора и даже от числа объектов недвижимости, указанных в договоре.

Произведенная государственная регистрация права *удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права* (ст. 14 Закона о регистрации), которое является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги, учетную серию и номер. Структура свидетельства повторяет структуру записи о праве. Кроме информации, содержащейся в записи о праве, в свидетельстве также содержатся сведения о зарегистрированных в ЕГРП на момент выдачи свидетельства *ограничениях (обременениях)* указанного права. В свидетельстве указываются *две даты*: в верхней части – *дата выдачи* (обусловленная сроком регистрации), а в нижней – *дата внесения записи в ЕГРП* (дата регистрации). Порядок заполнения и выдачи свидетельства определяется *Инструкцией о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах*, утвержденной Приказом Минюста РФ от 18.09.2003 г. № 226.

Кроме того, государственная регистрация права, а также сделки *удостоверяется специальной регистрационной надписью на договоре*, подлежащем госрегистрации и(или) являющемся основанием для регистрации права. Проставляется *штамп единого образца*: «Произведена государственная регистрация _____ (вписывается вид права (сделки), при необходимости – данные об объекте)» с указанием даты и номера регистрации, заверенный подписью регистратора и печатью.

3.9. Приостановление государственной регистрации прав: порядок и сроки

В соответствии со статьей 19 Закона о регистрации государственная регистрация может быть приостановлена *по четырем основаниям*:

1. *по решению регистратора;*
2. *по заявлению правообладателя;*
3. *по решению суда;*
4. *в силу указания в законе.*

1. Приостановление по решению регистратора.

Согласно п. 1 ст. 19 Закона при возникновении у регистратора сомнений в наличии оснований для регистрации, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений он обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений. Регистратор обязан уведомить об этом заявителя, который вправе представить дополнительные доказательства наличия у него оснований для регистрации, либо регистратор предпринимает эти действия самостоятельно.

Сомнения регистратора не должны быть беспредельными и беспредметными. Они должны служить выполнению основной задачи правовой экспертизы – установлению бесспорного права на недвижимое имущество в отсутствие предусмотренных законом оснований для отказа в государственной регистрации. ***Причины сомнений*** определяются Законом о регистрации, это сомнения:

- *в подлинности представленных документов;*
- *в однозначности сведений об объекте и субъекте регистрируемого права;*
- *в наличии всех элементов юридического состава, влекущего возникновение права на недвижимость;*
- *в полномочиях лиц, выдавших или подписавших правоустанавливающий документ;*

- *в соблюдении прав и законных интересов третьих лиц, не участвующих в сделке.*

Регистратор вправе запросить необходимые сведения не только у заявителя, но и непосредственно у имеющих их организаций в порядке, предусмотренном п. 3 ст. 8 Закона о регистрации. Органы государственной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления, организации по учету объектов недвижимого имущества, другие организации, имеющие сведения, необходимые для государственной регистрации, в срок *не более чем десять дней* с даты обращения обязаны предоставлять такие сведения правообладателям и органам Росрегистрации.

Итак, возникновение у регистратора сомнений влечет следующие действия:

1. принятие мер по получению дополнительных сведений;
2. извещение заявителя;
3. при необходимости – приостановление регистрации.

По решению регистратора государственная регистрация может быть приостановлена *не более чем на один месяц*, не считая основного срока для регистрации. *Приостановление прекращает течение основного срока регистрации, после окончания срока приостановления течение основного срока регистрации продолжается без учета срока приостановления.*

2. Приостановление по заявлению правообладателя, сторон сделки (п. 3 ст. 19 Закона).

По заявлению правообладателя, стороны (сторон) сделки или их представителей государственная регистрация может быть приостановлена на срок, указанный в заявлении, но *не более чем на три месяца*. В заявлении указываются причины приостановления. Подача заявления о приостановлении государственной регистрации прерывает течение *основного срока регистрации*. Срок, истекший до подачи указанного заявления, не засчитывается в новый срок.

Регистрация может быть приостановлена регистратором на срок *не более чем один месяц* на основании заявления *одной из сторон до-*

говора о возврате документов, если другая сторона не обращалась с подобным заявлением. Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие регистрации, регистратор обязан отказать в регистрации.

3. Приостановление на основании решения или определения суда (п. 3 ст. 19 Закона).

Регистрация приостанавливается:

- на указанный судом срок;
- до отмены судом своего решения (определения) о приостановлении;
- до наступления указанного судом события (например, окончания рассмотрения спора).

Если после принятия заявления до внесения записи в ЕГРП в орган Росрегистрации поступит решение (определение) суда о наложении ареста, регистрация приостанавливается **до его снятия**.

4. В силу указания в законе регистрация приостанавливается в следующих случаях:

а) *отложение государственной регистрации ипотеки* (ст. 21 Закона об ипотеке). Основания:

- наличие судебного спора о правах на имущество – предмет ипотеки;
- наличие судебного спора по поводу обращения взыскания на имущество – предмет ипотеки.

Регистрация ипотеки приостанавливается **до разрешения судом спора по существу**.

б) *проверка соблюдения преимущественного права покупки доли в праве общей собственности при ее возмездном отчуждении постороннему лицу* (п. 1 ст. 24 Закона о регистрации). Если в орган Росрегистрации представлено извещение остальных собственников о продаже доли (и не представлен их отказ от покупки доли), то регистратор обязан приостановить регистрацию **до истечения месяца со дня извещения**.

По любому из указанных оснований заявителю должно быть направлено *уведомление с указанием причин приостановления*.

Возобновление регистрационных действий. Регистрационные действия могут возобновиться *до окончания срока приостановления* в случае прекращения обстоятельств, послуживших основанием приостановления, в частности, со дня:

- получения дополнительных доказательств, устраняющих сомнения регистратора;
- получения сведений, подтверждающих подлинность документа;
- получения решения (определения) суда об отмене приостановления регистрации;
- подачи правообладателем заявления о возобновлении государственной регистрации, приостановленной на основании его заявления.

В целом следует отметить, что *процедура приостановления должна способствовать разрешению вопроса о наличии бесспорного права и устранению имеющихся в представленных документах недостатков*.

3.10. Отказ в государственной регистрации прав: основания, порядок, сроки

В государственной регистрации может быть отказано в случаях, установленных п. 1 ст. 20 Закона о регистрации, если:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с данным 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;
- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества для государственной регистрации сделки, перехода данного права, его ограничения (обременения);
- не представлены документы, необходимые в соответствии с законом для государственной регистрации прав;
- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;
- осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с п. 5 ст. 25.2 Закона о регистрации (земельный участок, указанный в п. 1 ст. 25.2, не может быть предоставлен в частную собственность).

Не допускается отказ в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда (п. 1 ст. 28 Закона).

В случае принятия решения об отказе в государственной регистрации заявителю (сторонам договора) *в срок не более пяти дней* после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется *сообщение об отказе*. Порядок заполнения и выдачи сообщений об отказах установлен Инструкцией о выдаче свидетельств, отказов и информации о правах от 18.09.2003 г.

При отказе в регистрации *уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию не возвращается* (п. 5 ст. 20 Закона).

Прекращение государственной регистрации прав. До внесения в ЕГРП записи о сделке, о праве, ограничении (обременении) права либо до принятия решения об отказе *государственная регистрация может быть прекращена* на основании заявлений сторон договора. При этом *возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины* за государственную регистрацию прав.

Технические ошибки в записях, допущенные при государственной регистрации прав, исправляются в *трехдневный срок* по решению государственного регистратора после обнаружения ошибки или получения от любого заинтересованного лица в письменной форме заявления об ошибке в записях.

ГЛАВА 4. ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ ИЗ ЕГРП

4.1. Понятие Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и принципы его ведения

ЕГРП – это единая на всей территории Российской Федерации система записей, содержащих юридически значимую информацию об объектах недвижимого имущества, существующих и прекращенных правах на эти объекты, о правообладателях, о сделках, а также о существующих и прекращенных ограничениях (обременениях) прав.

Основную информацию по этой теме содержит статья 12 Закона о регистрации.

Принципы построения **ЕГРП** следующие:

1. *Принцип единства реестра прав.* Единство реестра на всей территории РФ достигается единством системы записей в ЕГРП. Порядок внесения записей определен *Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним*, утвержденными постановлением Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 (далее – Правила ведения ЕГРП).

2. *Принцип публичности.* Любое лицо имеет право получить информацию в виде выписки из ЕГРП о любом объекте недвижимого имущества.

3. *Принцип вечности ЕГРП.* Разделы ЕГРП, дела правоустанавливающих документов и книги учета документов подлежат постоянному хранению. Их уничтожение, а равно изъятие из них каких-либо документов или их частей не допускается (п. 4 ст. 12 Закона о регистрации).

4. *Принцип единства земельного участка и расположенной на нем недвижимости.* Раздел с записями о земельном участке всегда размещается первым. За ним следует раздел с записями о здании (сооружении), расположенном на этом земельном участке, за которым

размещается раздел с записями о находящихся в этом здании жилых, нежилых помещениях и прочих составляющих здания (сооружения).

5. *Принцип уникальности разделов ЕГРП (принцип специально-сти).* Каждому объекту недвижимости, являющемуся объектом права, соответствует свой раздел реестра, характеризующийся уникальным кадастровым или условным номером объекта. В случае разделения, слияния или выделения объекта недвижимости раздел ЕГРП, содержащий записи о данном объекте, закрывается, для вновь образованных объектов недвижимости открываются новые разделы, идентифицирующиеся новыми кадастровыми (условными) номерами.

6. *Принцип достоверности юридически значимой информации.* До тех пор пока запись в ЕГРП не изменена, она является достоверной. Установить и доказать иное можно только в судебном порядке.

7. *Принцип уникальности записи о праве, сделке, ограничении (обременении) права* достигается соблюдением двух условий:

- каждая запись вносится только в раздел реестра, открытый для конкретного объекта недвижимости с *уникальным кадастровым (условным) номером*, являющегося объектом права, сделки;
- каждая запись о праве, его ограничении и сделке с объектом идентифицируется *уникальным номером регистрации*, который формируется при приеме документов на регистрацию.

8. *Принцип первенства правопритязания.* Лицо, заявившее требование о государственной регистрации права на объект недвижимости первым имеет право на первоочередное рассмотрение заявленного требования.

9. *Принцип приоритета правоустанавливающего документа над записями ЕГРП* в случае, если записи ЕГРП не соответствуют содержанию правоустанавливающего документа.

4.2. Структура Единого государственного реестра прав

Разделы размещаются в ЕГРП в соответствии с закрепленным законодателем *принципом единого объекта* недвижимого имущества.

Каждый раздел ЕГРП и все входящие в него подразделы идентифицируются уникальным номером, соответствующим кадастровому или условному номеру объекта. Помимо принципа единого объекта целесообразно располагать разделы в ЕГРП в соответствии с *кадастровой нумерацией* или в соответствии с *территориальным принципом* (административная единица, квартал, улица). Неотъемлемой частью ЕГРП являются *дела правоустанавливающих документов* на объект недвижимости, и *книги учета документов*.

4.2.1. Структура раздела Единого государственного реестра прав

Каждый раздел ЕГРП состоит из *трех подразделов*.

1. В подразделе I содержится краткое *описание объекта* недвижимости: адрес (местоположение), вид (название) объекта, его площадь, назначение и иная необходимая информация. Внесение записи в подраздел I является обязательной. Не заполнив подраздела, содержащего информацию об объекте недвижимости, нельзя приступить к внесению записей в другие подразделы раздела.

Формы подраздела I соответствуют видам недвижимого имущества:

- форма I-1 – земельному участку;
- форма I-2 – зданию или сооружению;
- форма I-3 – жилому, нежилому помещению и прочим составляющим здания (сооружения);
- форма I-4 – участку лесного фонда (леса).

Данные о земельном участке вносятся на основании документов кадастрового учета. Данные о здании, сооружении, помещении вносятся на основании документов технического учета.

2. В подраздел II вносятся *записи о регистрации права собственности* или иного вещного права на объект недвижимости (форма II-1), включающие в себя имя (наименование) правообладателя, данные удостоверения личности физического лица или реквизиты юридического лица, адрес, указанный правообладателем, вид права, размер доли в праве, наименования и реквизиты правоустанавливающих до-

кументов, дата внесения записи, имя и подпись государственного регистратора.

Датой государственной регистрации является день внесения соответствующей записи о праве.

В тот же подраздел (форма П-2) вносятся записи о подлежащих государственной регистрации сделках об отчуждении объектов недвижимости.

3. В подраздел III вносятся записи об ограничениях (обременениях) вещного права на объект недвижимого имущества:

- в подраздел III-1 – запись об аренде;
- в подраздел III-2 – запись об ипотеке;
- в подраздел III-3 – запись о сервитуте;
- в подраздел III-4 – запись о сделке без отчуждения имущества;
- в подраздел III-5 – запись об аресте имущества;
- в подраздел III-6 – запись о прочих ограничениях (обременениях), в т.ч. доверительном управлении имуществом, праве требования в отношении объекта, праве пользования и др.;
- в подраздел III-7 – запись о безвозмездном пользовании участком лесного фонда (леса).

4.2.2. Книги учета документов и дела правоустанавливающих документов

Пунктом 2 статьи 12 Закона о регистрации и Правилами ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными приказом Минюста РФ от 29.12.2001 г. № 343 (далее – Правила ведения книг) предусмотрено ведение следующих книг учета документов:

- книги учета входящих документов;
- книги учета выданных свидетельств о государственной регистрации права;
- книги учета выданной информации о зарегистрированных правах;

- *книги учета арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества.*

Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимости. В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект. При каждом обращении за государственной регистрацией права на данный объект заводится новый том дела правоустанавливающих документов.

4.3. Предоставление информации из Единого государственного реестра прав

Одним из основных принципов государственной регистрации прав является *принцип открытости сведений из ЕГРП*, закрепленный в ст. 131 ГК. Информация о государственной регистрации прав не является служебной или коммерческой тайной в силу ст. 139 ГК. По общему правилу, информация из ЕГРП не является государственной тайной (см. Закон РФ №5485-1 от 21.07.1993 г. «О государственной тайне»).

Статьи 7, 8 Закона о регистрации определяют порядок выдачи информации из ЕГРП: место, условия получения, содержание, сроки и формы предоставления.

Закон разграничивает сведения, предоставляемые любому лицу (*сведения открытого характера*) и ограниченному кругу лиц (*сведения закрытого характера*).

К сведениям *открытого характера* относятся:

- *описание объекта недвижимости;*
- *зарегистрированные права и сведения о правообладателе;*
- *зарегистрированные ограничения (обременения) прав;*
- *сведения о существующих в данный момент правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.*

Данная информация либо мотивированный отказ в ее предоставлении в течение **пяти рабочих дней** выдается любому лицу, предъя-

вившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу – документы, подтверждающие его регистрацию и полномочия представителя).

Сведениями **закрытого характера** (конфиденциальной информацией) являются:

- сведения о содержании правоустанавливающих документов (за исключением сведений об ограничениях (обременениях);
- обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости;
- данные о переходе прав на объект.

Конфиденциальная информация предоставляется ограниченному кругу лиц, определенному в п. 3 ст. 7 Закона о регистрации в течение **десяти рабочих дней**.

- Кроме того, правообладателю по его запросу в срок не более **семи рабочих дней** предоставляется информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости, на который он имеет права.

По общему правилу информация из ЕГРП предоставляется **за плату**. Законом определен круг лиц, которым информация о зарегистрированных правах предоставляется бесплатно (см. ст. 8 Закона о регистрации).

Форма документов, содержащих сведения из ЕГРП, установлена Инструкцией о выдаче свидетельств, отказов и информации о правах от 18.09.2003 г. В виде **выписок** предоставляются: сведения о зарегистрированных правах и ограничениях, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, сведения о переходе прав. В виде **справок** выдаются сведения о содержании правоустанавливающих документов, информация правообладателю о лицах, получивших сведения о его объекте.

ГЛАВА 5. ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И СДЕЛОК С НИМИ. ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

5.1. Порядок государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права на жилые помещения

5.1.1. Требования к договору купли-продажи

Требования к форме договора. Договор купли-продажи заключается в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК) и содержащего соглашения по всем существенным условиям (п. 1 ст. 432 ГК).

Следует отметить, что *передаточный акт* – не обязательное приложение к договору купли-продажи, а самостоятельный документ, подтверждающий исполнение обязательств по договору – передачу недвижимости продавцом и принятие ее покупателем. Данные сведения могут быть внесены непосредственно в текст договора, тогда договор будет иметь силу акта приема-передачи. В таком случае отдельный документ о передаче имущества не составляется.

Требования к содержанию договора. В договоре должны быть указаны стороны сделки и существенные условия, установленные законом для договоров купли-продажи недвижимости, в частности, жилых помещений.

Стороны договора должны быть указаны в соответствии с требованиями гражданского законодательства (п. п. 1, 2 ст. 18 Закона о регистрации и п. 18 Правил ведения ЕГРП).

Для физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество (полностью, без сокращений); дата рождения; место проживания; наименование и реквизиты документов, устанавливающих личность (например, паспортные данные).

Для юридических лиц указываются: полное наименование, включая организационно-правовую форму; место нахождения; реквизиты

государственной регистрации юридического лица (дата и место регистрации, номер документа о регистрации); индивидуальный номер налогоплательщика.

Если договор заключен не сторонами, а их представителями, то в договоре помимо данных сторон указываются данные о представителях и полномочия, в силу которых они действуют (доверенности, документы законных представителей несовершеннолетних младше 14 лет и лиц, лишенных дееспособности). Несовершеннолетние старше 14 лет и ограниченные в дееспособности граждане заключают и подписывают договор самостоятельно. Необходимые в соответствии с п. 1 ст. 26 и п. 1 ст. 30 ГК согласия их законных представителей и попечителей могут быть выражены в договоре или представлены отдельными документами.

Законом установлены следующие *существенные условия договора* купли-продажи недвижимости.

1. Предмет договора. Согласно ст. 554 ГК в договоре купли-продажи должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Объект недвижимости должен быть описан в соответствии с требованиями п. 1 ст. 18 и п. 6 ст. 12 Закона о регистрации. Должны быть указаны:

- вид (название) объекта: здание, жилой дом, квартира и т.п.;
- адрес (местоположение);
- литеры или номера строений в случае нахождения нескольких объектов под одним почтовым адресом;
- этажность объекта;
- этаж и номера помещений на поэтажном плане;
- площадь объекта.

Если предметом договора является передача доли в праве общей собственности, то указываются размер доли в виде простой дроби и данные о целом объекте недвижимости.

2. Описание земельного участка. Согласно п. 4 ст. 35 ЗК *отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком*, за исключением изъятых из оборота участков и частей объектов недвижимости, которые не могут быть выделены в натуре с участком. Поэтому существенным условием договора отчуждения здания, сооружения, жилого дома, садового дома является передача права на занятый ими и *находящийся в собственности продавца участок*. На государственную регистрацию могут быть предоставлены как общий договор, предметами которого являются земельный участок и находящееся на нем строение, так и одновременно два самостоятельных договора. В противном случае необходимо представить документы, подтверждающие отсутствие принадлежности на праве собственности земельного участка продавцу строения.

Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет (ст. 37 ЗК). В договоре должны быть указаны:

- местоположение участка;
- площадь участка;
- кадастровый номер участка;
- категория земли (целевое назначение);
- разрешенное использование участка;
- обременения участка и ограничения его использования.

3. Цена недвижимого имущества, установленная соглашением сторон (ст. 555 ГК).

Не следует путать цену договора с инвентаризационной оценкой недвижимости, кадастровой (нормативной) ценой земли, данными независимой оценки. Установленная соглашением сторон цена недвижимости может быть как выше, так и ниже оценки.

При продаже недвижимого имущества в кредит с условием о рас-срочке платежа должны быть указаны порядок, сроки и размеры пла-тежей (п. 1 ст. 489 ГК).

4. Перечень лиц, проживающих в жилом помещении и сохра-няющих в соответствии с законом право пользования после при-обретения жилого помещения покупателем, с указанием их прав пользования (п. 1 ст. 558 ГК).

Сохраняют права пользования жилым помещением после его от-чуждения, в частности:

- наниматели и постоянно проживающие с ними граждане (ст. ст. 675, 677 ГК);
- ссудополучатели, проживающие в жилом помещении на осно-вании договора безвозмездного пользования (ссуды) (ст. 700 ГК);
- получатели ренты на условиях пожизненного содержания с иждивением, чья потребность в жилище обеспечивается проживанием в данном помещении (ст. ст. 586, 602 ГК);
- отказополучатели, проживающие в жилом помещении в силу завещательного отказа (ст. 1137 ГК).

До 1 января 2005 г. право пользования жилым помещением при его отчуждении сохраняли члены семьи собственника. В настоящее время согласно п. 2 ст. 292 ГК переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекра-щения права пользования жилым помещением членами семьи преж-него собственника, если иное не установлено законом.

Вышеперечисленные четыре условия являются существенными как указанные в законе, без них договор не считается заключенным и регистрации не подлежит.

Необходимое условие – **указание в договоре существующих ограничений (обременений) прав продавца**, в том числе зарегист-рированных в ЕГРП: залог, аренда, сервитут, права требования в су-дебном порядке, иные права третьих лиц. При отсутствии таких по-ложений имеется основание для отказа в регистрации сделки и пере-хода права, поскольку лицо, которое имеет права, ограниченные оп-

ределенными условиями, составило документ без указания этих условий (п. 1 ст. 20 Закона о регистрации прав).

5.1.2. Регистрационные действия

Обязательной государственной регистрации подлежит переход к покупателю права на недвижимость (п. 1 ст. 551 ГК). Моментом возникновения права собственности у покупателя признается момент государственной регистрации его права (п. 2 ст. 8 и п. 2 ст. 223 ГК).

Договор купли-продажи недвижимости жилого назначения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК).

При купле-продаже недвижимости *нежилого назначения* (здания, строения, сооружения, нежилого помещения, гаража, земельного участка) совершается одно регистрационное действие – регистрация перехода права к покупателю.

Для купли-продажи недвижимости *жилого назначения* (жилого дома, квартиры, части жилого дома) порядок установлен Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения, утвержденной Приказом Минюста РФ от 06.08.2001 г. N 233. При купле-продаже *жилого помещения* совершаются два регистрационных действия:

- 1) регистрация сделки (договора) купли-продажи (с этого момента она признается заключенной в соответствии с п. 2 ст. 558 ГК);
- 2) регистрация перехода права к покупателю (в соответствии с п. 1 ст. 551 ГК).

Оба действия не обязательно совершаются одновременно, поскольку регистрация права собственности покупателя должна осуществляться после исполнения условий сделки, необходимых для перехода права на проданное помещение.

В соответствии с п. 2 ст. 6 и п. 2 ст. 13 Закона о регистрации недвижимым условием регистрации договора купли-продажи жилого помещения и перехода права на недвижимость является *регистрация в ЕГРП ранее возникшего права* продавца (до 31.01.1998 г.). Если

продавец приобрел недвижимость после указанной даты, но не зарегистрировал свое право в ЕГРП, у него не возникло права собственности, такое лицо не обладает правомочиями по отчуждению недвижимости и не может заключать сделки по ее поводу.

Заявление о регистрации ранее возникшего права продавца может быть принято *одновременно с заявлением о регистрации сделки и перехода права* к покупателю. В этом случае все три регистрационных действия совершаются одновременно в течение месячного срока (разумеется, без выдачи свидетельства продавцу). В этом случае регистрация права продавца проводится *без уплаты государственной пошлины* (п. 2 ст. 6 Закона о регистрации).

Купля-продажа и залог в силу закона. 1. Если договором продажи предусмотрена оплата недвижимости через определенное время после передачи покупателю (*продажа в кредит или рассрочка платежа*), то, если иное не предусмотрено договором, до момента оплаты недвижимость признается находящейся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем обязанностей по оплате (п. 5 ст. 488 ГК).

2. Залог в силу закона возникает и в случае приобретения или строительства жилого дома или квартиры *за счет кредита банка или иной кредитной организации*, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 77 Закона об ипотеке).

В таких случаях производится *еще одно регистрационное действие*: регистрация залога (ипотеки) в силу закона как ограничения права покупателя в пользу залогодержателя – продавца.

Следует обратить внимание, что *нормы о залоге в силу закона при купле-продаже являются диспозитивными*, они действуют, если соглашением сторон не предусмотрено иное, т.е. договором может быть установлено, что залога при оплате в кредит или рассрочку не возникает.

Регистрация залога в силу закона при купле-продаже в кредит производится *без заявления о регистрации залога со стороны продавца и без дополнительной платы*. Запись об ипотеке производится од-

новременно с записью о праве собственности покупателя и под тем же регистрационным номером. По ходатайству продавца ему может быть выдана выписка из ЕГРП.

Запись о залоге погашается на основании совместного заявления продавца и покупателя после полной оплаты имущества. Если права залогодержателя были удостоверены закладной, то запись об ипотеке погашается *по заявлению законного владельца закладной*.

Удостоверение проведенной регистрации договора купли-продажи и перехода права на жилое помещение. После *регистрации договора* на всех подлинных экземплярах договора купли-продажи жилого помещения проставляется штамп: «Произведена государственная регистрация» с указанием вида сделки (договор купли-продажи) даты и номера регистрации, заверенный подписью регистратора.

Регистрация перехода права к покупателю удостоверяется свидетельством и простановкой штампа о государственной регистрации права на договоре. Если регистрируется право общей долевой собственности покупателей и каждый из них представляет свой экземпляр договора, то в штампе указываются реквизиты регистрации его права. Если регистрируется переход прав на несколько проданных по одному договору объектов недвижимости (например, жилой дом с земельным участком), в штампе указываются наименования объектов и реквизиты регистрации о права на каждый объект.

Если одновременно с регистрацией перехода права производится *регистрация ипотеки в силу закона*, в свидетельстве о праве собственности покупателя в графе «Ограничения (обременения)» указывается: «Залог в силу закона», на всех подлинных экземплярах договора проставляется штамп о государственной регистрации залога в силу закона.

5.1.3. Документы, необходимые для государственной регистрации купли-продажи

Перечень документов, необходимых для государственной регистрации, определяется:

- общими положениями гражданского законодательства о купле-продаже;
- особенностями продажи отдельных видов недвижимости (жилых помещений, земельных участков, иной недвижимости);
- правосубъектностью сторон (физические и юридические лица);
- способом заключения договора (непосредственно продавцом или покупателем, через представителей, на торгах);
- наличием записи о ранее возникшем праве продавца в ЕГРП.

Перечень документов, представляемых на регистрацию договора и перехода права следует смотреть в разделе 3 настоящих методических рекомендаций (подразделы «Документы, необходимые для проведения государственной регистрации прав», «Дополнительные документы для государственной регистрации прав»). При изучении темы обратить внимание на требования к документам при продаже доли в праве собственности на жилое помещение, на требования к документам, представляемым на государственную регистрацию договоров купли-продажи жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние или являются собственниками, а также на особенности участия супругов в совершении сделок с жилыми помещениями.

5.2. Особенности государственной регистрации договоров мены жилых помещений

Регулирование мены осуществлено ГК следующим способом:

- а) дано определение понятия договора мены (п. 1 ст. 567);
- б) на отношения сторон распространены правила о купле-продаже, каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (п. 2 ст. 567);

в) установлены специальные правила о мене, обусловленные ее правовой природой. *Специальные правила* заключаются в том, что:

- презюмируется равноценность обмениваемых товаров (п. 1 ст. 568);
- обмен неравноценными товарами с оплатой разницы также является договором мены, а не смешанным договором мены и купли-продажи (п. 2 ст. 568);
- установлен одновременный переход права собственности на обмениваемые товары после исполнения обеими сторонами обязательств по их передаче, если законом или договором не предусмотрено иное (ст. 570).

Государственная регистрация мены жилых помещений проводится в соответствии с Инструкцией Минюста о регистрации купли-продажи.

В случае заключения и исполнения сторонами договоров мены жилых помещений должны совершаться следующие *регистрационные действия*:

- 1) регистрация сделки – договора мены;
- 2) регистрация перехода права на одно жилое помещение;
- 3) регистрация перехода права на другое жилое помещение.

Необходимое условие регистрации сделки – *наличие записей о ранее возникших правах* на обмениваемые жилые помещения.

Порядок регистрации при мене объектов недвижимости, находящихся в различных субъектах РФ, установлен Инструкцией о порядке государственной регистрации договора мены и (или) перехода прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территориях различных регистрационных округов, утвержденной Приказом Минюста РФ от 01.07.2002 №183.

В случае *мены объектов, расположенных в различных регистрационных округах*, территориальные органы Росрегистрации взаимодействуют следующим образом:

- регистрация сделки проводится в одном из территориальных органов по выбору сторон сделки, а регистрация перехода прав – по месту нахождения объектов;
- во второй орган направляется копия договора и сообщение установленной формы о поступлении заявления на регистрацию сделки с целью внесения записи о правопритязании;
- второй орган в течение 5 дней сообщает в первый орган, осуществляющий регистрацию сделки, имеющуюся информацию об объекте, правах и ограничениях (обременениях);
- после принятия решения о регистрации сделки первый регистрирующий орган в течение 5 дней направляет во второй орган информацию о проведенной регистрации сделки и перехода права (дату и регистрационный номер) либо копию сообщения об отказе или уведомления о приостановлении регистрации;
- после регистрации первым органом сделки и перехода права второй орган осуществляет регистрацию перехода права на другой объект с учетом проведенной первым органом проверки законности договора мены.

Обмен между нанимателями жилых помещений в государственном или муниципальном жилищном фонде (ст. 72 – 74 ЖК). Такой обмен не является сделкой с недвижимостью, так как наниматели передают друг другу только права и обязанности, вытекающие из договоров найма, а перехода права собственности на жилые помещения не происходит. Кроме того, договоры жилищного найма не подлежат государственной регистрации, поэтому такой обмен жилых помещений также *не подлежит государственной регистрации*.

5.3. Государственная регистрация договора дарения недвижимости

Основной признак дарения – *безвозмездность*. По договору дарения не допускается *встречная передача вещи, встречное предоставление права или наличие встречного обязательства* (п. 1 ст. 572 ГК).

Дарение – это двусторонняя сделка, для заключения которой обязательны воля и согласие двух сторон договора – *дарителя* (на передачу дара) и *одаряемого* (на принятие). Напомним, что заявления о регистрации должны быть поданы обеими сторонами – дарителем и одаряемым.

Обещание дарения, напротив, односторонняя сделка, которая связывает только обещавшего (п. 2 ст. 572 ГК).

До передачи дара одаряемый вправе отказаться от дарения, *отказ от принятия дара* – это тоже односторонняя сделка, которая должна быть совершена в той же форме, что и дарение (п. 1 ст. 573 ГК).

Договор дарения недвижимого имущества подлежит государственной регистрации (п. 3 ст. 574 ГК).

При дарении недвижимости совершаются *два регистрационных действия*:

- 1) регистрация договора дарения (сделки) – независимо от жилого или нежилого назначения недвижимости;
- 2) регистрация права собственности одаряемого.

Как правило, договор дарения недвижимости свидетельствует о принятии дара одаряемым, и эти два регистрационных действия совершаются одновременно. Для регистрации представляются те же документы, что и при купле-продаже, кроме передаточного акта. В договоре не требуется указывать цену даримой недвижимости. Если дарится доля в праве общей собственности на недвижимое имущество, то соблюдения права преимущественной покупки и согласия остальных собственников на регистрацию не требуется, поскольку сделка безвозмездная (п. 2 ст. 246 ГК).

В случае обещания дарения регистрируется только сделка. Для государственной регистрации права одаряемого требуется принятие им дара.

Отказ одаряемого от принятия дара возможен *после регистрации сделки*, но только до регистрации права.

Ввиду безвозмездности дарение более строго регулируется законом, чем иные сделки. Статьи 575 и 576 ГК содержат случаи **запрещения и ограничения дарения**:

1. Не допускается дарение имущества малолетних и недееспособных граждан их законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами).

2. Не допускается дарение в отношениях между коммерческими организациями.

3. Дарение имущества, находящегося в совместной собственности, допускается по согласию всех собственников (п. 2 ст. 576 ГК), в отличие от иных сделок, когда согласие остальных предполагается (ст. 253 ГК).

Особые требования предусмотрены и для *дарения через представителя*. Дарение не может быть совершено на основании генеральной доверенности, содержащей полномочия представителя на совершение разнообразных сделок с имуществом представляемого. *К доверенности на совершение дарения установлены специальные требования*, в ней должны быть указаны предмет дарения и одаряемый. В противном случае она ничтожна (п. 5 ст. 576 ГК).

5.4. Государственная регистрация договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением

Договоры ренты – это *двусторонние договоры*, сторонами которых выступают *плательщик ренты и получатель ренты*. Рента – это периодические платежи, которые плательщик ренты обязан уплачивать ее получателю в обмен на полученное в собственность имущество (ст. 583 ГК). Договор ренты подлежит *обязательному нотариальному удостоверению*. Рентные договоры подлежат государственной регистрации, если под выплату ренты передается недвижимость (ст. 584 ГК).

Рента может быть постоянная и пожизненная. Пожизненная рента может быть установлена на условиях *пожизненного содержания гражданина с иждивением*. По договору пожизненного содержания

получателем ренты всегда передается недвижимость (ст. 601 ГК), может быть передана и доля в праве общей собственности на нее (п. 2 ст. 246 ГК). Потребности в жилище получателя ренты могут быть обеспечены сохранением права пользования жилым помещением, переданным под выплату ренты, или предоставлением плательщиком ренты другого жилья. *Одним из существенных условий договора является стоимость всего объема содержания*, что должно составлять в месяц не менее двух установленных законом минимальных размеров оплаты труда (п. 2 ст. 602 ГК).

Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, ничтожен (п. 3 ст. 596 ГК). Моментом заключения договора пожизненного содержания с иждивением является дата государственной регистрации. Если после нотариального удостоверения, но до государственной регистрации договора получатель ренты скончается, то данный договор ничтожен и не подлежит регистрации, соответственно не может быть зарегистрировано и право собственности плательщика ренты. Заявления о регистрации сделки должны быть поданы обеими сторонами – и плательщиком, и получателем ренты.

Основные особенности договоров ренты, пожизненного содержания с иждивением – это ***обременение рентой недвижимого имущества*** (п. 1 ст. 586 ГК) и ***возникновение залога в силу закона*** для обеспечения рентного обязательства (п. 1 ст. 587 ГК). Поэтому при заключении договоров пожизненного содержания с иждивением совершаются *пять регистрационных действий*. В ЕГРП вносятся записи о регистрации:

- 1) *сделки (договора)* – в подраздел II-2;
- 2) *права собственности* плательщика ренты – в подраздел II-1;
- 3) *обременения рентой* – в подраздел III-6;
- 4) *залог в пользу получателя ренты* – в подраздел III-2;
- 5) *право пользования* в случае сохранения за получателем ренты права пользования имуществом, переданным под выплату ренты – в подраздел III-6.

Следует обратить внимание, что *нормы о залоге в силу закона при ренте являются императивными* и не могут быть отменены соглашением сторон, в отличие от залога в силу закона при купле-продаже в кредит.

Записи об обременении рентой и залогом должны быть внесены регистратором *без дополнительного заявления и дополнительной платы*, поскольку данные ограничения и обременения установлены законом, а не соглашением сторон.

Плательщик ренты как собственник вправе распоряжаться недвижимостью, переданной под выплату ренты. Но *совершение и регистрация дальнейших сделок возможны только при соблюдении следующих условий*:

- наличие согласия получателя ренты (п. 1 ст. 37 Закона об ипотеке, ст. 604 ГК);
- указание в договоре обременения недвижимости обязательствами по выплате ренты, предоставлению пожизненного содержания с иждивением и залогом в обеспечение этих обязательств (ст. ст. 586, 587, 353 ГК, ст. 38 Закона об ипотеке).

Следует подчеркнуть, что согласие получателя ренты на отчуждение недвижимости не избавляет нового приобретателя недвижимости от обязательств по выплате ренты. Эти обязательства сохраняются при переходе права собственности, в том числе и при наследовании.

Записи об обременении недвижимого имущества рентой и ипотекой *погашаются* в случае:

- расторжения договора ренты, пожизненного содержания с иждивением (п. 2 ст. 453 ГК);
- судебного признания данного договора недействительным (ст. 167 ГК);
- смерти получателя пожизненной ренты или пожизненного содержания с иждивением (ст. ст. 596, 695 ГК);
- выкупа ренты (ст. ст. 592-594, 599, 605 ГК);
- в иных случаях прекращения обязательства в соответствии с ГК.

5.5. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, переходящее в порядке наследования

В соответствии со ст. 1110 ГК при наследовании имущество умершего (наследство, наследственное имущество) переходит к другим лицам в порядке *универсального правопреемства*, то есть в неизменном как целое и в один и тот же момент, если из правил Гражданского кодекса не следует иное. *Правопреемство*, хотя и относится к вторичным способам приобретения права, *не является сделкой*. Это особый случай перехода прав, связанный с исчезновением субъекта – смертью физического или прекращением юридического лица (п.2 ст.218 ГК). Юридический состав наследования состоит из юридических фактов (факта принадлежности имущества наследодателю, факта его смерти, факта родственных отношений) и односторонних и многосторонних сделок (завещания, принятия отказа от наследства, раздела наследства).

В соответствии со ст. 1152 ГК, а также ст. 546 ГК РСФСР 1964 г. (действовавшей до 01.03.2002 г.) установлено, что принятое наследство признаётся принадлежащим наследникам на праве собственности *со дня открытия наследства независимо от момента государственной регистрации*. Днём открытия наследства является день смерти наследодателя, а при объявлении его умершим – день вступления в законную силу решения суда об объявлении его умершим либо день смерти, указанный в решении суда (ст. 528 ГК РСФСР, ст. 1114 ГК). Принято говорить, что *в случае наследства государственная регистрация носит не правоустанавливающий, а правоподтверждающий характер*.

Если имущество умершего никто не наследует (наследники по закону или завещанию отсутствуют, не имеют права наследовать или не принимают наследства), такое имущество считается *выморочным и переходит по закону в собственность Российской Федерации* (ст. 1151ГК). Не следует путать выморочное имущество с бесхозяйным имуществом, которое не имеет собственника, либо собственник

которого неизвестен или от которого собственник или от которого собственник отказался (ст. 225 ГК).

Государственная регистрация прав проводится *на основании свидетельства о праве на наследство*, которое выдаётся нотариусом (или уполномоченным в соответствии законом должностным лицом) *по месту открытия наследства – последнему месту жительства наследодателя* (ст. 1115, 1162 ГК), не обязательно по месту нахождения наследуемого недвижимого имущества.

В случае наследования в общую долевую собственность наследство может быть разделено между наследниками. *Соглашение о разделе наследства* или выделении из него доли может быть заключено *после выдачи свидетельства о праве на наследство* (ст. 1165 ГК). Государственная регистрация прав наследников при разделе наследства осуществляется по двум основаниям: соглашение о разделе наследства и ранее выданное свидетельство о праве на наследство. Если до заключения соглашения о разделе наследства была осуществлена государственная регистрация долевой собственности наследников, то регистрация прав на разделённое наследниками недвижимое имущество осуществляется на основании данного соглашения. Несоответствие раздела наследства причитающимся наследникам долям не может повлечь отказ в государственной регистрации (п.3 ст. 1165 ГК). Поскольку раздел наследства является не правопреемством, а сделкой, то права на полученную в результате раздела недвижимость возникают уже с момента государственной регистрации.

Правовая экспертиза должна включать проверку свидетельства о наследстве, включая проверку компетенции нотариуса и сведений, необходимых для государственной регистрации, а так же исследование ЕГРП на предмет противоречий между заявленным и ранее зарегистрированным правом на наследуемый объект.

5.6. Особенности государственной регистрации прав на жилые помещения, передаваемые в порядке приватизации

5.6.1. Понятие и признаки приватизации государственного (муниципального) имущества

В соответствии со ст. 217 ГК имущество, находящееся в государственной (муниципальной) собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества. При приватизации положения ГК, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.

Иными словами, публичная собственность не может отчуждаться частным порядком. Сделки приватизации не могут рассматриваться как частные, регулируемые исключительно нормами гражданского законодательства и заключаемые в соответствии с принципами автономии воли и свободы договора. Порядок совершения таких сделок определяется законами и иными правовыми актами. Орган государственной власти или местного самоуправления, действующий от имени публичного собственника, не может отчуждать имущество как частный собственник: по своему выбору любому лицу, любым способом, на любых условиях и за любую цену.

Напротив, **отчуждение имущества государственным (муниципальным) унитарным предприятием или учреждением не является приватизацией**, хотя и влечет переход из публичной собственности в частную. Сделки по распоряжению имуществом учреждений и унитарных предприятий совершаются ими от собственного имени и по своему усмотрению и регулируются нормами ГК. ГК установлены *следующие ограничения*: сделки унитарного предприятия по распоряжению недвижимым имуществом должны соответствовать специальной правоспособности данного юридического лица (указанным в ус-

тавных документах целям деятельности, ст. 48 ГК) и совершаться с согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК).

Таким образом, *сделки приватизации характеризуют следующие признаки:*

- переход имущества из государственной (муниципальной) в частную собственность;
- отчуждение имущества собственником (или по его решению);
- особый порядок, установленный законодательством о приватизации.

Способ приватизации государственных (муниципальных) жилых помещений – их безвозмездная передача нанимателям. Порядок передачи регулируется Законом РФ от 04.07.1991 г. N 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее – Закон о приватизации жилья).

5.6.2. Условия законности приватизации жилых помещений

1) Объектом приватизации может быть только государственный и муниципальный жилищный фонд.

Граждане могут приватизировать жилые помещения только в домах государственного и муниципального жилищного фонда, в том числе жилые помещения, находящиеся на праве хозяйственного ведения и оперативного управления у предприятий и учреждений, а также жилищный фонд, временно находящийся у приватизированных предприятий, который не вошел в уставный капитал этих предприятий и в соответствии с планом приватизации подлежит передаче в муниципальную собственность.

Закон о приватизации жилья не распространяется на передачу гражданам занимаемых ими жилых помещений, находящихся в собственности акционерных обществ, обществ с ограниченной ответственностью и иных хозяйственных обществ. Безвозмездная передача указанными юридическими лицами жилья в собственность граждан является не сделкой приватизации, а *дарением* – гражданско-правовой сделкой, которая регулируется нормами ГК.

Необходимость регистрации ранее возникших прав. Если жилое помещение относится к муниципальному или государственному жилищному фонду в силу разграничения собственности в порядке, установленном Постановлением Верховного Совета РФ №3020-1 от 27.12.1991г., или если жилищный фонд был передан с баланса приватизированного государственного предприятия в муниципальную собственность до 31.01.1998 г., то согласно п. 2 ст. 6 и п. 2 ст. 13 Закона о регистрации требуется предварительная регистрация права государственной или муниципальной собственности перед регистрацией перехода права к гражданам.

Если жилое помещение поступило в муниципальную или государственную собственность после 31.01.1998 г., то регистрация права собственности на приватизируемое помещение возможна также только после регистрации возникновения права муниципальной или государственной собственности. Это касается и первичного способа приобретения права собственности, например строительства нового дома, в котором часть квартир предназначается муниципалитету.

2) Участниками договора приватизации могут быть только граждане Российской Федерации.

Федеральным законом от 15.05.2001г. N 54-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»» (далее – Федеральный закон N 54-ФЗ) в Закон о приватизации жилья внесены существенные изменения, в соответствии с которыми с 31 мая 2001 г. (дата вступления Закона в действие) приватизировать жилые помещения могут *только граждане РФ*, занимающие жилые помещения на основании договора социального найма.

До вступления в силу указанного Закона участие в приватизации не было связано с наличием гражданства РФ. Отказ в приватизации по причине отсутствия гражданства РФ не допускался. Федеральный закон N 54-ФЗ, по существу, установил запрет на участие в привати-

зации жилья иностранных граждан, включая граждан стран СНГ и лиц без гражданства.

3) Приватизации подлежат только заселенные жилые помещения гражданами, занимающими жилое помещение только на условиях социального найма.

Начиная с 31 мая 2001 г. приватизации подлежат только жилые помещения, которые заняты гражданами *на основании договора социального найма*. До этой даты была возможна приватизация жилых помещений, занимаемых гражданами на основании договора найма (как социального, так и коммерческого) или аренды.

Существенно то, что *незаселенные государственные или муниципальные жилые помещения не могут быть приватизированы* в соответствии с указанным Законом *путем безвозмездной передачи*.

4) Волеизъявление на приватизацию или отказ от участия в ней. Жилищные права третьих лиц.

Жилые помещения подлежат передаче в собственность *только на добровольной основе, при наличии согласия на приватизацию всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи*, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет (ст. 2 Закона о приватизации жилья). По существу, требуется либо участие всех проживающих в жилом помещении лиц в договоре безвозмездной передачи, *либо их согласие на передачу жилья только одному или нескольким из них (отказ от приватизации)*.

Необходимо учитывать *жилищные права граждан, которые в данной квартире на момент приватизации не проживают, но имеют законное право на проживание*. Статьей 60 ЖК РСФСР было установлено, что жилое помещение сохраняется за временно отсутствующими гражданами в случаях: призыва на военную службу или прохождения ее по контракту (в течение первых 5 лет); выезда по условиям и характеру работы, в связи с командировкой за границу или с обучением; помещения детей на воспитание в государственные детские учреждения, к родственникам или опекунам (попечителям), в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя); выезда на лечение

в лечебно-профилактическом учреждении. Аналогичная норма содержится в ст. 71 ЖК РФ.

Участие в приватизации несовершеннолетних лиц фактически обязательно. Согласно ч. 2 ст. 7 Закона о приватизации жилья в договор передачи включаются несовершеннолетние лица, имеющие право пользования данным жилым помещением и проживающие совместно с лицами, которым это жилое помещение передается в общую с несовершеннолетними собственность, или несовершеннолетние, проживающие отдельно от указанных лиц, но не утратившие право пользования данным жилым помещением.

С учетом вышеизложенного для проверки соблюдения жилищного законодательства, защиты прав несовершеннолетних регистрирующие органы имеют право истребовать документы о лицах, зарегистрированных (прописанных) в жилом помещении не только на момент приватизации, но и снятых до этого с регистрационного учета.

5) Бесплатность.

Жилое помещение передается в собственность граждан в порядке приватизации *бесплатно*. Возмездное приобретение незаселенного государственного или муниципального жилья физическими и юридическими лицами заслуживает отдельного рассмотрения.

6) Однократность.

Использовать право на бесплатное приобретение в собственность жилого помещения в домах государственного и муниципального фонда гражданин РФ может *только один раз*. Это правило не относится к несовершеннолетним, ставшим собственниками занимаемого жилого помещения в порядке приватизации. В абз. 1 ст. 11 Закона о приватизации жилья четко установлено право всех граждан без указания возраста приватизировать занимаемое жилое помещение один раз, а для несовершеннолетних абз. 2 установлено дополнительное право однократной приватизации по достижении совершеннолетия. Таким образом, гражданин может участвовать в приватизации жилья два раза: первый раз в возрасте до 18 лет, второй раз – после его достижения.

5.6.3. Порядок государственной регистрации прав на приватизированные помещения и необходимые документы

Момент возникновения права собственности гражданина на приватизированное жилое помещение. Согласно первоначальной редакции ст. 7 Закона о приватизации жилья договоры безвозмездной передачи жилых помещений подлежали регистрации в местной администрации. Право собственности на приобретенное жилье возникало с момента регистрации договора передачи. О какой регистрации шла речь? Во всяком случае, не о государственной регистрации сделки, установленной нормами ГК намного позже – с 01.01.1995 г. и осуществляемой с 31.01.1998 г. по мере поэтапного создания учреждений юстиции в регионах. Регистрация договоров приватизации жилья была функцией органов местного самоуправления, но не учреждений юстиции по государственной регистрации прав.

В настоящее время в соответствии со ст. 2 Федерального закона N 54-ФЗ, вступившего в силу 31.05.2001 г., положение о необходимости регистрации договора безвозмездной передачи в местной администрации исключено. Таким образом, договор безвозмездной передачи (сделка) заключается в порядке, предусмотренном законодательством о приватизации. При этом данная *сделка приватизации не подлежала государственной регистрации до 31.05.2001 г., не подлежит регистрации и в настоящее время.*

Поскольку до 31.05.2001 г. право собственности на приобретенное жилье возникало с момента регистрации договора в местной администрации, то в орган по госрегистрации обращались уже фактически собственники жилья, и государственная регистрация носила правоподтверждающий, а не правоустанавливающий характер. В связи с изменениями от 10.05.2001 г. №54-ФЗ право собственности на приватизированные помещения на основании договоров, заключенных после 31.05.2001 г., подлежит государственной регистрации в органах по госрегистрации и возникает с момента такой регистрации.

Таким образом, обязательной государственной регистрации в регистрационной службе подлежит только *переход права собственности* к гражданам, приватизирующим жилое помещение.

В соответствии с п. 1 ст. 16 Закона о регистрации заявления должны подать обе стороны договора: граждане – о регистрации своего права собственности; передающие жилье орган или организация – о регистрации ранее возникшего права и (или) перехода права собственности к гражданам.

При государственной регистрации прав проверяются следующие ***условия законности сделки приватизации:***

- принадлежность жилого помещения государственному или муниципальному жилищному фонду;
- предоставление приватизируемого жилого помещения гражданам на условиях социального найма;
- полномочия передающих жилье органа или организации и подписавшего договор должностного лица;
- наличие у лиц, приватизирующих жилье, гражданства Российской Федерации;
- соблюдение прав несовершеннолетних и других лиц, имеющих по закону право пользования жилым помещением;
- соблюдение принципа однократности приватизации жилья;
- обращение за регистрацией одновременно всех участвующих в договоре приватизации граждан и их правоспособность;
- соответствие формы и содержания договора требованиям действующего законодательства (дата и место заключения договора, подписи сторон, определение предмета договора, указание на безвозмездную передачу квартиры в собственность одного лица или в общую долевую собственность нескольких лиц и т.д.).

Исходя из вышеизложенного, для государственной регистрации права собственности на приватизируемое жилое помещение ***должны быть представлены следующие документы:***

- документы, удостоверяющие личность и подтверждающие гражданство Российской Федерации;

- заявление на регистрацию ранее возникшего права и (или) перехода права от имени передающего жилье органа или организации;
- заявления на регистрацию права всех участников договора приватизации;
- документы, необходимые для регистрации ранее возникшего права государственной или муниципальной собственности; права хозяйственного ведения или оперативного управления;
- подлинные экземпляры договора передачи жилого помещения (приватизации) (по числу сторон и один для регистрационной службы);
- план приватизируемого жилого помещения, удостоверенный органом (организацией), осуществляющим государственный учет и техническую инвентаризацию жилищного фонда (копия поэтажного плана с экспликацией или технический паспорт);
- выписка из домовой книги (справка паспортного стола) о составе лиц, зарегистрированных на приватизируемой жилой площади, в том числе и временно отсутствующих;
- договор социального найма (при наличии) или копия финансового лицевого счета (наличие отношений социального найма может быть удостоверено органом местного самоуправления);
- документы, подтверждающие, что участники договора не участвовали ранее в приватизации жилого помещения (предоставляются в случае, если участники договора приватизации меняли место жительства после 04.07.1991 г. – даты вступления в силу Закона о приватизации жилья).

5.6.4. Приватизация коммунальных квартир и жилых помещений в них

Приобретение права долевой собственности. До 31.05.2001 г. Закон о приватизации жилья содержал норму, позволяющую установить договором передачи как долевую собственность, так и совместную собственность лиц, участвующих в приватизации жилья. Данная норма вступила в противоречие с нормами ГК (п. 3 ст. 244), согласно которым совместная собственность возникает только в силу закона,

поэтому с 01.01.1995 г. не должна была применяться. Между тем на практике оформление приватизации квартир в совместную собственность проживающих в квартире лиц продолжалось.

Федеральным законом N 54-ФЗ возможность выбора совместной или долевой собственности при приватизации жилья была исключена. Поскольку в соответствии с п. 3 ст. 244 ГК договором приватизации может быть установлена только долевая собственность, образование совместной собственности на приватизированное жилье с 31.05.2001 г. не допускается.

Строго говоря, участвующие в приватизации супруги также не могут установить совместную собственность, поскольку полученное в порядке безвозмездной передачи жилье не является совместно нажитым имуществом. Определенная договором передачи доля в праве общей собственности – личное имущество каждого супруга. Каждый из супругов может в дальнейшем самостоятельно распорядиться такой долей. При этом требуется *не согласие* другого супруга, как при распоряжении совместной собственностью (ст. 253 ГК, ст. ст. 34, 35 СК), а *соблюдение преимущественного права покупки* другого супруга и иных участников долевой собственности при возмездном отчуждении доли постороннему лицу (ст. ст. 246, 250 ГК).

В случае смерти одного из участников совместной собственности на жилое помещение, приватизированное до 31 мая 2001 г., определяются доли участников общей собственности, в том числе доля умершего. При этом указанные доли признаются равными.

Приватизация коммунальных квартир. В этом случае *объект приватизации* – жилое помещение, *квартира в целом*. Доли граждан в праве общей собственности на коммунальную квартиру определяются в договоре *пропорционально площади занимаемых ими комнат*. После заключения договора передачи в установленном порядке производится государственная регистрация права долевой собственности на всю коммунальную квартиру. Такая приватизация коммунальных квартир допускалась и ранее в соответствии со ст. 4 Закона о приватизации жилья.

Изменение момента приобретения права собственности на приватизированное жилье Федеральным законом N 54-ФЗ существенно изменило и порядок регистрации. До 31.05.2001 г. граждане, приватизировавшие жилье *в долевую собственность*, могли обратиться в учреждение юстиции *независимо друг от друга*, поскольку они становились собственниками с момента регистрации договора в местной администрации. *В настоящее время необходимо, чтобы все граждане одновременно обратились за регистрацией права долевой собственности.* С момента регистрации квартира переходит из государственной в частную собственность: право собственности на один объект переходит от государства к гражданам, у которых возникает единое право общей собственности на данный объект (п. 4 ст. 244 ГК). Государственная регистрация права только одного из сособственников не может быть произведена без регистрации прав остальных.

Для владельцев комнат в коммунальных квартирах в этом плане на практике сделано исключение, не смотря на то, что теоретики настаивают как на подписании общего договора безвозмездной передачи владельцами всех комнат в квартире, так и на обращении на государственную регистрацию лиц, занимающих все комнаты в квартире, поскольку объект приватизации в данном случае – вся коммунальная квартира в целом, долевая собственность согласно п. 4 ст. 244 ГК возникает при поступлении одного объекта в собственность нескольких лиц, а согласно п. 1 ст. 245 ГК доли в праве общей собственности (отличные от равных) устанавливаются соглашением всех участников. На практике же, если, к примеру, владелец только одной комнаты в коммунальной квартире, находящейся в муниципальной собственности, изъявил желание приватизировать свое жилое помещение, то с данным гражданином заключается договор приватизации на долю в праве общей собственности на коммунальную квартиру, соответствующую площади занимаемой им комнаты, после чего производится государственная регистрация перехода указанной доли в праве из муниципальной собственности в собственность гражданина и регистра-

ция за муниципальным образованием оставшейся доли в праве общей долевой собственности на данную квартиру.

Между тем, предусмотренная в теории приватизация жилых помещений (комнат) в коммунальных квартирах, когда *объектом приватизации* является *изолированное жилое помещение* (комната или несколько комнат) в коммунальной квартире, а не квартира в целом, на практике практически не встречается.

5.7. Государственная регистрация общей собственности

5.7.1. Возникновение и признаки общей собственности

Понятие и основания возникновения общей собственности определяются гл. 16 ГК. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) или имущества, которое не подлежит разделу в силу закона (ст. 244 ГК). *Основной признак* общей собственности – ***множественность правообладателей***, т.е. *на один объект существует одно вещное право, принадлежащее одновременно нескольким лицам*.

Общая собственность с определением доли в праве собственности является *долевой* собственностью, без определения таких долей общая собственность является *совместной*.

Не следует путать раздел объектов недвижимости или определение порядка пользования общим имуществом с определением долей в праве общей собственности. К сожалению, и в юридической литературе, и на практике, руководствуясь теорией «реальных и идеальных долей», смешивают понятия «доля в праве общей собственности» и «часть недвижимой вещи».

Таких объектов вещных прав, как «доля квартиры», «доля дома», «земельная доля», не существует. Доля в праве – умозрительная, идеальная конструкция, призванная регулировать отношения, возникающие при поступлении в собственность нескольких лиц одной вещи –

квартиры, дома, участка. Иными словами, *доли определяются в праве общей собственности (п. 2 ст. 244 ГК), но не в самой недвижимой вещи. Доля в праве выражается в виде простой дроби и не может быть выражена в виде частей имущества (комнат, помещений, квадратных метров площади и т.п.).* Напротив, часть недвижимости как индивидуально определенная вещь не может быть описана дробью.

Нахождение в единоличной собственности частей недвижимой вещи не означает одновременного существования долевой собственности на целую вещь. Правильная логическая конструкция: *или доля в праве, или часть в объекте*, но не *и* доля в праве, *и* часть в объекте.

Разница существенная: *если речь идет о доле в праве*, то объект недвижимости в целом (например, жилой дом) принадлежит нескольким сособственникам с определением их долей в праве общей собственности. Ст. 247 ГК предоставляет участнику долевой собственности право владеть и пользоваться частью общего имущества, пропорциональной его доле. Пользоваться и владеть – значит проживать, но распоряжаться можно только долей в праве, причем при возмездном отчуждении эту долю надо сначала предложить другим сособственникам (ст. 250 ГК). *Если имеется в виду часть недвижимости*, то объект права – обособленная часть жилого дома, состоящая из конкретных помещений и принадлежащая только одному лицу, которое распоряжается своей частью единолично, и при продаже не надо сначала предлагать купить свою долю соседу.

Типичным примером смешения идеального объекта и реальной вещи стало понятие «земельная доля» в земельном законодательстве периода аграрной реформы. Выраженная в сотках, гектарах и балло-гектарах земельная доля без выдела в натуре, «на местности», должна была при фактическом установлении коллективного землевладения создать иллюзию получения крестьянами реальных земельных наделов. Но это привело к столь серьезной правовой путанице, что в ст. 15 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения потребовалось разъяснить, что *земельная доля – это доля в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.*

Особенности государственной регистрации права общей собственности определяются Методическими рекомендациями о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество, утвержденными Приказом Минюста РФ от 25.03.2003 г. N 70.

5.7.2. Особенности возникновения и регистрации права совместной собственности

В соответствии с п. 3 ст. 244 ГК общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности. Следовательно, *долевая собственность – правило, а совместная – исключение.*

Законом установлены следующие ***случаи возникновения совместной собственности:***

1) *собственность супругов*, если договором между ними не установлено иное (п. 1 ст. 256 ГК, п. 1 ст. 34 СК);

2) *собственность на имущество крестьянского (фермерского) хозяйства*, если договором между членами хозяйства не установлено иное (п. 1 ст. 257 ГК);

3) *собственность членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества на имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов* (п. 2 ст. 4 Федерального закона от 15.04.1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон о дачных объединениях));

4) *собственность на земельный участок, передаваемый за плату членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения после утверждения проекта организации и застройки территории такого объединения* (п. 4 ст. 14 Закона о дачных объединениях).

Ранее в ст. 2 Закона о приватизации жилья был предусмотрен порядок безвозмездной передачи жилых помещений в общую собственность (совместную или долевую) в соответствии с заключенным дого-

вором передачи. В связи с изменениями в Закон о приватизации жилья, внесенными Федеральным законом N 54-ФЗ, после 31.05.2001 г. лицам, не являющимся супругами, жилое помещение может передаваться только в долевую собственность.

Законодательством не предусмотрено возникновение одновременно совместной и долевой собственности на один и тот же объект недвижимого имущества.

Совместная собственность супругов. Статья 34 СК устанавливает законный режим имущества супругов – совместную собственность. Этот режим распространяется на имущество, нажитое супругами во время брака, независимо от того, на имя кого из них оно приобреталось.

Согласно ст. 36 СК ***не является совместной собственностью имущество:***

- принадлежавшее одному из супругов *до вступления в брак;*
- *унаследованное им в период брака;*
- *подаренное ему в период брака;*
- полученное по иным безвозмездным сделкам, в том числе по договору безвозмездной передачи жилья (*приватизации*).

Но режим совместной собственности может быть изменен:

- а) брачным договором между супругами (п. 1 ст. 33 СК);
- б) соглашением о разделе общего имущества (ст. 38 СК);
- в) судебным решением.

Необходимо отличать *брачный договор* от *договора о разделе общего имущества* супругов, отличающиеся по предмету и форме. Нормы о брачном договоре содержатся в гл. 8 СК «Договорный режим имущества супругов». Нормы о разделе общего имущества супругов содержатся в гл. 7 СК.

Крестьянское (фермерское) хозяйство – объединение граждан на основе общего имущества без образования юридического лица. Глава хозяйства признается индивидуальным предпринимателем (п. 2 ст. 23 ГК). Имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов или полученное в результате хозяйственной деятельности, по-

ступает в совместную собственность, если договором между ними не установлено иное (ст. 257 ГК). При выходе одного из участников из хозяйства выдела имущества в натуре не происходит.

Регистрация права общей совместной собственности осуществляется внесением одной записи в ЕГРП и удостоверяется одним свидетельством о государственной регистрации права. При внесении записи и заполнении свидетельства в графе «Вид права» указывается: «Общая совместная собственность». *В одном свидетельстве указываются все сособственники.*

В соответствии с п. 3 ст. 24 Закона о регистрации государственная регистрация возникновения, перехода и прекращения права совместной собственности осуществляется *на основании заявления одного из правообладателей*, если законодательством РФ либо соглашением между правообладателями не предусмотрено иное.

5.7.3. Особенности регистрации права долевой собственности

Регистрация права общей долевой собственности осуществляется внесением в ЕГРП *отдельной записи* о доле каждого из сособственников, что удостоверяется *свидетельствами, выдаваемыми каждому из них*. При внесении записи и заполнении свидетельства в графе «Вид права» указывается: «Общая долевая собственность», а также проставляется размер доли в виде правильной простой дроби. В описании объекта права (квартиры, дома, здания, помещения и т.п.) в свидетельстве указываются характеристики целого объекта.

Имеющиеся в ЕГРП *сведения о праве остальных участников долевой собственности отражаются на обороте свидетельства* – указываются полностью их фамилии, имена, отчества и принадлежащие им доли в праве. Если записи о праве иных участников долевой собственности в ЕГРП отсутствуют, то на обороте свидетельства указывается: «Не зарегистрировано».

Порядок подачи заявления на регистрацию долевой собственности *определяется способом приобретения и моментом возникновения права.*

Если право возникает *с момента регистрации*, например при совместном строительстве объекта несколькими лицами или при сделке (когда один объект поступает в долевую собственность нескольких лиц), все указанные собственники должны одновременно подать заявление о регистрации права. Если же право возникает *не с момента регистрации*, например при наследовании, каждый из наследников может обратиться за регистрацией своей доли в праве независимо от остальных. Лицо, которое приобрело долю у одного из участников общей собственности, также подает заявление независимо от остальных.

При возмездном отчуждении доли постороннему лицу остальные участники общей собственности имеют ***преимущественное право покупки*** продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов (п. 1 ст. 250 ГК). В этом случае согласно п. 1 ст. 24 Закона о регистрации к заявлению о регистрации должны быть приложены документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. К заявлению о государственной регистрации могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, оформленные в органе по регистрации или нотариально заверенные.

При отчуждении доли в праве не требуется составления передаточного акта, поскольку доля в праве – это не вещь, и реальную ее передачу осуществить невозможно.

Таким образом, ***особенности регистрации права долевой собственности*** заключаются в следующем:

- заявление о регистрации подает каждый из участников общей собственности;
- в отношении каждого из них в реестр вносится отдельная запись;
- каждый может получить свидетельство о регистрации права с указанием его доли;

- на обороте свидетельства указываются остальные сосособственники;
- при возмездном отчуждении доли проверяется соблюдение преимущественного права покупки.

5.7.4. Общая собственность в многоквартирном доме

Законом установлена долевая собственность на следующее общее имущество:

- в многоквартирном доме (ст. 290 ГК, ст. 36 ЖК РФ);
- в коммунальной квартире (ст. 3 Закона о приватизации жилья, ст. 41 ЖК РФ).

Отметим, что *многоквартирные дома являются единым объектом имущественных прав только при условии принадлежности всех квартир одному лицу. При наличии собственников квартир многоквартирный дом в целом не является единым объектом имущественных прав.* В соответствии с гражданским и новым жилищным законодательством многоквартирные дома являются *комплексом (совокупностью) недвижимого имущества, включающим:*

- самостоятельные помещения, принадлежащие разным лицам на праве собственности;
- общее имущество дома, являющееся их долевой собственностью.

По общему правилу, доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ст. 37 ЖК РФ).

Особенность доли в праве на общее имущество в силу закона такова, что она:

- не отчуждается отдельно от права собственности на помещение;
- не подлежит выделу;
- автоматически возникает и переходит вместе с правом собственности на помещение и, как правило, не подлежит отдельной государственной регистрации.

- Пунктом 2 ст. 23 Закона о регистрации прав (в ред. Закона о введении ЖК РФ) установлено, что *регистрация права собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно является регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.*

Возможность отдельной государственной регистрации права общей долевой собственности на общее имущество *зависит от вида общего имущества:*

- регистрация прав на такое общее имущество многоквартирного дома как лестничные клетки, лифты и лифтовые шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и не несущие конструкции, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование – отдельно (пообъектно) не проводится;

- регистрация прав на общее недвижимое имущество – земельные участки, здания, помещения, являющиеся общей долевой собственностью собственников помещений, в ряде случаев даже необходима.

Регистрация права на общее имущество в доме **обязательна** в случае:

- строительства или реконструкции дома;
- приобретения общего земельного участка;
- совершения сделок по передаче общего недвижимого имущества в пользование (например, аренду на срок не менее одного года);
- установлении ограничения (например, сервитута);
- возведения нового объекта.

5.7.5. Раздел общего имущества и выдел доли

Общая собственность прекращается в результате реального раздела общего имущества или выдела из него доли, осуществляемых по соглашению сособственников или по решению суда. При этом возникает право личной собственности на конкретную (изолированную) часть объекта (в виде комнат и помещений). Если осуществляется выдел доли одного из сособственников, то другая часть объекта остается в долевой собственности остальных сособственников.

Согласно п. 9 ст. 12 Закона о регистрации в случае разделения, слияния или выделения объекта недвижимого имущества о вновь образованных объектах вносятся записи в новые разделы ЕГРП, в которых делаются ссылки на разделы, относящиеся к ранее существовавшим объектам. Если в ЕГРП было ранее зарегистрировано право долевой собственности на целый объект, например жилой дом, то после реального раздела сформированный для жилого дома раздел реестра закрывается, и открываются новые разделы на каждую часть жилого дома как самостоятельные объекты прав, в которые вносятся записи о праве собственности каждого владельца части.

ГЛАВА 6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ВНОВЬ СОЗДАННЫЕ ОБЪЕКТЫ И ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ВОПРОСЫ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА САМОВОЛЬНЫЕ ПОСТРОЙКИ

6.1. Государственная регистрация прав на вновь созданные объекты недвижимого имущества

6.1.1. Основания возникновения права на вновь созданные объекты

Статьей 219 ГК установлено, что право собственности на здание, сооружение и другое вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права.

Приобретение права собственности или иного вещного права (хозяйственного ведения, оперативного управления) в данном случае происходит в соответствии с п. 1 ст. 218 ГК, которым установлено, что право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом *для себя с соблюдением закона и иных правовых актов*, приобретается этим лицом. Аналогичная норма содержится в статье 263 ГК. Условия приобретения собственником земельного участка права собственности на возведенное строение, закрепленные в указанных нормах, использованы законодателем и при определении самовольной постройки и ее судьбы (ст. 222 ГК РФ).

Для возникновения права на вновь созданный объект недвижимости необходим не отдельный юридический факт, а их совокупность, именуемая *фактическим составом*. В соответствии с п. 1 ст. 218, ст. 263 и с учетом ст. 222 ГК РФ *право собственности на вновь созданные объекты недвижимости возникает на основании совокупности следующих юридических фактов:*

- 1) для строительства объекта *отведен земельный участок;*
- 2) для строительства *получено разрешение;*
- 3) при возведении объекта *соблюдены градостроительные, строительные, природоохранные и другие нормы;*

4) объект возведен застройщиком для себя с целью приобретения права собственности, а не для иных лиц.

Особенности государственной регистрации прав на вновь созданные объекты недвижимого имущества установлены статьей 25 Закона о государственной регистрации (в ред. от 30.12.2005 N 217-ФЗ). Пункт 1 данной статьи гласит: *право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.*

Правовая экспертиза должна включать проверку всех юридических фактов, влекущих приобретение прав на вновь построенный объект, для чего необходимо представление в регистрирующий орган дополнительных документов, подтверждающих:

- право на земельный участок (при отсутствии государственной регистрации прав, возникших до 31.01.1998 г.);
- соблюдение при создании объекта требований градостроительных, строительных и иных норм;
- наличие или отсутствие прав третьих лиц (участников долевого строительства) на созданный объект недвижимости.

Если для создания объекта недвижимости *застройщик* земельного участка *привлекал средства третьих лиц* под обязательства передать им в собственность жилые или нежилые помещения в объекте, *осуществляется регистрация прав инвесторов* – участников долевого строительства, которые вкладывали денежные средства в строительство с целью приобретения в собственность помещений.

6.1.2. Подтверждение факта создания объекта

Поскольку ранее законодателем четко не было установлено, какой именно документ подтверждает факт создания объекта, сложившаяся практика исходила из того, что документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимости, является *акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством объекта* (далее – *акт приемки в эксплуатацию*). Приемка в эксплуатацию регулировалась различными нормативными документами в за-

висимости от вида законченного строительством объекта. Акт приемки в эксплуатацию *подлежал утверждению органом, назначившим государственную приемочную комиссию*. Именно акт приемки объекта в эксплуатацию *свидетельствовал создание объекта недвижимости определенного назначения с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил* и возможность его эксплуатации (использования) собственником в соответствии с целевым назначением.

В настоящее время строительство завершается получением застройщиком ***разрешения на ввод объекта в эксплуатацию***, которое в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса удостоверяет:

- выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта в полном объеме;
- осуществление строительства в соответствии с разрешением на строительство;
- соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, выдавшим разрешение на строительство (федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления), и является основанием для постановки построенного объекта на государственный учет, а также для внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта.

Таким образом, для объектов недвижимости, законченных строительством, после введения в действие нового Градостроительного кодекса (*после 30.12.2004 г.*), ***специальным основанием для государственной регистрации права*** является *разрешение на ввод объекта в эксплуатацию*, а для объектов, завершенных *до 30.12.2004 г.* – *акт приемки объекта в эксплуатацию*.

6.1.3. Предоставление земельного участка для строительства

Право застройщика – лица, которое осуществляет застройку земельного участка, на осуществление строительства – создание нового объекта недвижимости – обусловлено в первую очередь наличием у него вещного или обязательственного права на земельный участок, на котором осуществляется строительство.

Согласно ст. 1 Градостроительного кодекса **застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее *на принадлежащем ему земельном участке* строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Закон о регистрации (п. 1 ст. 6) признает права, возникшие до вступления его в силу (до 31.01.1998 г.) юридически действительными без государственной регистрации в ЕГРП, регистрация ранее возникших прав требуется только в случае совершения сделки с объектом недвижимости. При застройке земельного участка лицом, которому этот участок был предоставлен на вещном или обязательственном праве до 31.01.1998 г., сделка с земельным участком не совершается, поэтому требование регистрации ранее возникшего права неприменимо. Если участок предоставлен после 31.01.1998 г., то вещное право или договор аренды на срок более одного года должны быть зарегистрированы в ЕГРП.

Таким образом, если право (договор аренды) застройщика на участок зарегистрировано, то при регистрации права застройщика на вновь созданный объект недвижимости право на участок не нуждается в дополнительном подтверждении. Однако если застройщик приобрел участок до 31.01.1998 г., то необходимо представление правоустанавливающих документов на землю.

В настоящее время получить *разрешение на строительство* застройщик может *только при предоставлении* в уполномоченный орган *кадастрового плана* земельного участка и **правоустанавливаю-**

щих документов на земельный участок. Данное требование появилось только после введения в действие ЗК РФ (30.10.2001 г.).

Согласно п. 1 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) *застройщик вправе привлечь средства участников долевого строительства объекта недвижимости только после выдачи ему в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования им проектной декларации и государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства объекта недвижимости. Таким образом, если застройщик осуществляет строительство с привлечением средств инвесторов, то право на участок к началу строительства должно быть зарегистрировано и в случае его приобретения до 31.01.1998 г.*

Представляется, что исключение с 01.01.2005 г. из п. 1 ст. 25 Закона о регистрации требования о представлении в качестве основания для регистрации права на созданный объект недвижимости документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимости, обусловлено главным образом тем, что действующее законодательство регулирует строительство, исходя из наличия права застройщика на участок и регистрации права в ЕГРП.

6.1.4. Разрешение на строительство

Разрешение на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса:

- подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, а в его отсутствие – разрешенному использованию участка;
- дает право застройщику осуществлять строительство, реконструкцию объектов недвижимости, а также капитальный ремонт.

Разрешение на строительство необходимо для регистрации:

- прав на построенный объект, если в правоустанавливающем документе на земельный участок не указано его разрешенное использование либо оно не соответствует целям строительства;
- прав на объект незавершенного строительства как основание для регистрации (п. п. 3 и 4 ст. 25 Закона о регистрации);
- договоров на участие в долевом строительстве (ст. 25.1 Закона о регистрации).

Разрешение на строительство не требуется в случаях строительства (п. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса):

- гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу;
- на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киоски, навесы);
- строений и сооружений вспомогательного характера.

6.1.5. Документы для регистрации права застройщика

1. Заявление о государственной регистрации права.
2. Документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за регистрацию.
3. Документы, удостоверяющие личность заявителя или его представителя, либо учредительные документы заявителя – юридического лица.
4. Документ, подтверждающий полномочия представителя.
5. Документы с описанием земельного участка и подтверждающие право пользования им (если право возникло до 31.01.1998 и не зарегистрировано в ЕГРП):
 - кадастровый план земельного участка;
 - постановление органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка под строительство на праве собственности, ПНВ, ПБП;

– либо договор аренды земельного участка для осуществления строительства;

– либо свидетельство о праве собственности (ПНВ, ПБП) на землю;

– либо государственный акт землепользования.

6. Разрешение на строительство (при необходимости).

7. Акт приемки в эксплуатацию либо разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

8. Документы технического учета (технический паспорт, план объекта недвижимости).

9. Документы, подтверждающие отсутствие прав третьих лиц (инвесторов, подрядчика, участников договора простого товарищества): справка за подписью бухгалтера и руководителя организации-застройщика об источниках финансирования или иной документ, – по объектам, построенным на основании разрешения, выданного до 01.04.2005 г.

10. Документ о присвоении дому постоянного почтового адреса.

6.2. Инвестиционные отношения, долевое участие в строительстве

Застройщик, получивший земельный участок и разрешение на строительство, может привлекать капитальные вложения других лиц – инвесторов, объединять с ними действия и усилия для достижения общей цели – создания объекта недвижимости. В данном случае нельзя уже говорить о создании нового объекта застройщиком для себя и признании его права на построенный объект в целом. Права на вновь возведенные объекты недвижимости или помещения в них приобретаются уже иными лицами – *инвесторами*.

Отношения, связанные с инвестиционной деятельностью, осуществляемой в форме капитальных вложений, регулируются Федеральным законом от 25.02.1999 г. N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятель-

ности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Закон об инвестиционной деятельности).

Правовое регулирование инвестиционного процесса по строительству объектов недвижимости определяется видом договорных отношений между субъектами инвестиционной деятельности. Можно выделить два вида договорных отношений, основанных на двух типах договоров:

1) *договоре о совместной деятельности по строительству объекта;*

2) *договоре на участие в долевом строительстве объекта.*

1) Если в процессе инвестиционной деятельности участники объединяют собственные или заемные средства и *действуют совместно с общей целью* создания объекта недвижимости, то данная форма близка по своей правовой природе к договорам простого товарищества (совместной деятельности) (ст. 1043 ГК РФ). Соответственно, *на основании договора простого товарищества* может быть осуществлена государственная регистрация права *долевой собственности* товарищей на построенный или реконструированный объект недвижимости, при этом размер доли каждого товарища определяется договором или соглашением сторон. В случае совместного строительства многоквартирного жилого дома или административного (торгового, складского) здания участники *пропорционально долям*, размер которых установлен договором, *могут распределить между собой конкретные квартиры или помещения*. В этом случае проводится регистрация прав на помещения в соответствии с *планом их распределения*.

2) Привлечение средств для строительства возможно также на основании договоров, предметом которых является передача конкретной квартиры или нежилого помещения в собственность лицу, оплатившему их стоимость.

а) Данные договоры *до 31.03.2005 г.* – вступления в силу Закона об участии в долевом строительстве не были предусмотрены законом, но в силу общих начал гражданского законодательства (п. 1 ст. 8, п. 1 ст. 421 ГК РФ) они порождают гражданские права и обязанности.

Следует отметить, что такие договоры, не подпадающие под действие Закона об участии в долевом строительстве, *не являются сделкой с недвижимостью и не подлежат государственной регистрации в ЕГРП.*

Принципиальным отличием их от договоров совместного строительства по образцу простого товарищества является *двухсторонний и встречный характер обязательств.* Инвестор приобретает право требования передачи помещения после окончания строительства, а застройщик – денежные требования.

Поскольку право застройщика на весь построенный объект не возникает, государственная *регистрация прав на введенный в эксплуатацию многоквартирный дом или здание не осуществляется.* На основании договоров такого типа осуществляется *регистрация прав непосредственно инвесторов на полученные ими жилые (квартиры) или нежилые помещения.* Документами – основаниями для регистрации помимо *документов, подтверждающих факт создания объекта,* является *договор инвестирования* (иной договор на участие в строительстве) и *акт приема-передачи* объекта. До фактической передачи объекта инвестору он вправе уступить свое право требования иному лицу, в этом случае основанием для регистрации послужит еще и *договор уступки права требования.*

Регистрация права собственности инвесторов на жилые или нежилые помещения в здании, построенном на основании разрешения на строительство, выданного до 31.03.2005 г., проводится при условии подтверждения:

- прав застройщика на земельный участок для строительства;
- завершения строительства (ввода в эксплуатацию) дома в установленном порядке.

Поэтому регистрация обусловлена наличием в органе по государственной регистрации так называемого *«пакета заказчика»*, состоящего из документов, подтверждающих факт создания объекта. После положительного заключения по пакету заказчика могут обращаться

инвесторы за регистрацией своего права на помещения жилые или нежилые помещения в данном объекте.

б) *После 31.03.2005 г.* указанные договоры квалифицируются Законом об участии в долевом строительстве как ***договоры участия в долевом строительстве*** (определение дано в ст. 4). Договор участия в долевом строительстве заключается в простой письменной форме, подлежит государственной регистрации в ЕГРП в порядке, установленном ст. 25.1 Закона о государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

6.3. Порядок государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства

6.3.1. Государственная регистрация договора заключенного с первым участником долевого строительства, осуществляется *по заявлению сторон договора* – застройщика и участника долевого строительства. *Для регистрации первого договора* застройщиком представляются следующие документы:

- 1) *разрешение на строительство;*
- 2) *проектная декларация;*
- 3) *план создаваемого объекта недвижимости (дома) с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимости жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;*
- 4) *договор участия в долевом строительстве;*
- 5) *документ с описанием объекта долевого строительства (помещения) с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.*

Для регистрации второго и последующих договоров, заключенных с участниками долевого строительства, представляются: заявление сторон договора, договор участия в долевом строительстве, опи-

сание объекта долевого строительства, документы, подтверждающие полномочия лиц, подписавших договор – при необходимости.

Запись о регистрации договора участия в долевом строительстве вносится в подраздел III-4 (сделки) открытого на земельный участок раздела ЕГРП и указывается при выдаче информации о правах на земельный участок (выписке из ЕГРП). В этот же подраздел вносятся записи о регистрации изменений к договору, о расторжении договора, об уступки прав требования по зарегистрированному договору.

Обязательства застройщика по договору участия в долевом строительстве обеспечиваются *ипотекой в силу закона* (ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве). *Предметом ипотеки является предоставленный для строительства объекта недвижимости, в составе которого будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящийся на этом земельном участке объект недвижимости.* В ЕГРП вносится запись о возникающем на основании федерального закона залоге земельного участка или залоге права аренды земельного участка.

6.3.2. Регистрация прав участников долевого строительства осуществляется:

- *при наличии* в органе по государственной регистрации *разрешения на ввод в эксплуатацию объекта*, в котором расположены переданные участнику долевого строительства помещения, или его нотариально удостоверенной копии;
- *по заявлению участника долевого строительства или его наследника;*
- при представлении *акта приема-передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства.*

Государственная регистрация права собственности участника долевого строительства является *одновременно регистрацией права долевой собственности на общее имущество дома и земельный участок.* После регистрации права собственности участника долевого строительства вносится *запись о прекращении ипотеки в силу закона*

земельного участка или права аренды земельного участка, объекта незавершенного строительства.

6.4. Особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимости

Данные особенности указаны в ст. 25.3 Закона о регистрации. В статье рассмотрены два вида объектов:

1) *объект, для строительства или реконструкции которого не требуется выдачи разрешения на строительство;*

2) *объект индивидуального жилищного строительства (ИЖС), создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для ИЖС либо расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебном земельном участке).*

Основанием для государственной регистрации права на такие объекты являются:

- *документы, подтверждающие факт создания объекта и содержащие его описание;*

- *правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.*

Если право на земельный участок уже зарегистрировано в ЕГРП, повторного предоставления правоустанавливающего документа на этот участок не требуется.

Обязательным приложением к указанным документам является **кадастровый план земельного участка**, кроме случаев, когда *право на земельный участок уже зарегистрировано в ЕГРП, либо представлено заключение соответствующего правления садоводческого, дачного некоммерческого объединения или органа местного самоуправления соответствующего поселения, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект расположен в пределах границ указанного земельного участка.*

Документами, подтверждающими факт создания объекта и содержащими его описание являются:

1) для объекта первого вида – **декларация о таком объекте** недвижимости;

2) для объекта второго вида – **технический паспорт объекта ИЖС и разрешение** органа местного самоуправления **на ввод объекта ИЖС в эксплуатацию или разрешение на строительство** для объекта незавершенного строительства (до 01.01.2010 г. – только **технический паспорт объекта ИЖС**).

6.5. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства

Объект незавершенного строительства, как индивидуально определенная вещь, имеет прочную связь с землей и его перемещение без ущерба назначению невозможно, соответственно, он отвечает критерию недвижимого имущества. Согласно ст. 130 ГК (в ред. от 10.12.2004 N 213-ФЗ) *незавершенные строительством объекты отнесены к недвижимости*. Однако до окончания строительства заказчику (застройщику) нет необходимости доказывать свой титул на недостроенный объект.

Если объект возводится подрядчиком на основании *договора строительного подряда*, по заданию заказчика, то данный объект *нельзя рассматривать как объект вещных прав*. Строительный объект является предметом договора строительного подряда, отношения по поводу которого регулируются § 3 гл. 37 ГК РФ. Передача прав на строящийся объект возможна путем передачи прав и обязанностей заказчика в действующем договоре строительного подряда, совершения сделок с земельным участком и переоформления разрешения на строительство.

Таким образом, *к недвижимому имуществу относятся незавершенные строительством объекты, не являющиеся предметом действующего договора строительного подряда* (п. 16 Постановления Пленума ВАС РФ от 25 февраля 1998 г. N 8 «О некоторых вопросах

98

практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Регистрация права на незавершенный строительством объект невозможна при отсутствии у застройщика права на земельный участок, на котором осуществляется строительство, что прямо предусмотрено п. п. 2 и 3 ст. 25 Закона о регистрации. **Правоустанавливающий документ на земельный участок** и будет являться *основанием для государственной регистрации* права собственности на такой объект.

Документы, необходимые для регистрации права застройщика на незавершенный строительством объект:

1. *Документы, подтверждающие право собственности* застройщика на земельный участок *или право пользования данным земельным участком*, на котором осуществляется строительство.

2. *Разрешение на строительство.*

3. *Проектно-сметная документация.*

4. *Документы, содержащие описание объекта* незавершенного строительства (план объекта, выписка из технического паспорта).

5. *Документы, подтверждающие отсутствие подрядных отношений* или их прекращение, или приостановление (заявление об отсутствии подрядных отношений; соглашение или решение суда о расторжении договора строительного подряда; акт приемки-сдачи объекта после завершения подрядчиком определенного этапа заказанных строительных работ и соглашение о приостановлении действия договора строительного подряда и пр.).

Особенности внесения записей в ЕГРП. Особенности проявляются при внесении записи об объекте в подраздел I-1:

- в графе «Наименование» указывается *«Объект незавершенного строительства»* с обязательным указанием *процента готовности* объекта;

- в графе «Назначение» указывается *«Объект в стадии строительства»*. Такой объект *не может являться жилым зданием* (помещением).

6.6. Оформление прав собственности на самовольную постройку

Понятие самовольной постройки дано в ст. 222 ГК РФ. *Самовольной постройкой* является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество:

- созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами,
- либо созданное без получения на это необходимых разрешений,
- либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 ст. 222 ГК, определяющим **порядок и условия признания права на самовольную постройку**. *Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке (а именно, в порядке, установленном статьей 25.3 Закона о регистрации) за лицом, в собственности, ПНВ, ПБП которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.*

Основания государственной регистрации прав:

- вступившее в законную силу *решение суда* о признании права собственности на самовольную постройку;
- либо в предусмотренных законом случаях *основания, указанные в ст. 25.3 Закона о регистрации* (особенности регистрации прав на такие объекты были рассмотрены выше).

ГЛАВА 7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

7.1. Правовой режим земельных участков

7.1.1. Понятие земельного участка как объекта недвижимости

Согласно ст. 6 ЗК объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Земля сама по себе не является объектом имущественных прав, она выступает природным ресурсом, источником формирования земельных участков – объектов гражданских прав, недвижимых вещей. Отношения по использованию и охране земель регулируются земельным законодательством. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами (ст. 3 ЗК).

7.1.2. Правовой режим земельных участков определяется:

- оборотоспособностью участка;
- категорией земель (целевым назначением);
- разрешенным использованием участка;
- территориальной зоной и градостроительным регламентом (для земель поселений).

Целевое назначение (категория) земель. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории (ст. 7 ЗК РФ):

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли поселений;

3) земли специального назначения – промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Согласно ст. 8 ЗК *отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую* осуществляются в отношении:

- земель, находящихся в *федеральной собственности*, – Правительством РФ;

- земель, находящихся в *собственности субъектов РФ, и земель сельскохозяйственного назначения из муниципальной собственности* – органами исполнительной власти субъектов РФ;

- земель, находящихся в *муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения*, – органами местного самоуправления;

- земель, находящихся в *частной собственности: земель сельскохозяйственного назначения* – органами исполнительной власти субъектов РФ; *земель иного целевого назначения* – органами местного самоуправления.

Отнесение земель к определенной категории и перевод в другую категорию осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2004 г. N 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», вступившим в силу 05.01.2005 г.

Категория земель указывается:

- в *актах* федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления *о предоставлении земельных участков*;

- *договорах*, предметом которых являются земельные участки;

- *документах государственного земельного кадастра*;

- *документах о государственной регистрации прав* на недвижимое имущество и сделок с ним;
- *иных документах* в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ.

Разрешенное использование земельного участка. Виды и условия разрешенного использования земельных участков предусматриваются для каждой категории отдельно. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования (п. 2 ст. 7 ЗК). Порядок градостроительного зонирования установлен Градостроительным кодексом.

В соответствии со ст. 85 ЗК в землях поселений могут выделяться территориальные зоны со следующим разрешенным использованием земельных участков:

- 1) *жилые* – для индивидуальной, малоэтажной, среднеэтажной смешанной и многоэтажной *жилой застройки*, застройки объектами культурно-бытового назначения, *иной застройки*;
- 2) *общественно-деловые* – для застройки административными зданиями, объектами образовательного, культурно-бытового, социального назначения и иными *объектами общественного использования*;
- 3) *производственные* – для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными *производственными объектами*;
- 4) *инженерных и транспортных инфраструктур* – для застройки объектами железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного *транспорта, связи*, инженерной инфраструктуры;
- 5) *рекреационные* – для *отдыха граждан и туризма*: городские леса, скверы, парки, городские сады, пруды, озера, водохранилища;
- 6) *сельскохозяйственного использования*;
- 7) *специального назначения*;
- 8) *военных объектов*;
- 9) *особо охраняемых территорий*;
- 10) *иные*.

В соответствии со ст. 85 ЗК, ст. 1 Градостроительного кодекса для одной **территориальной зоны** устанавливается **единый градостроительный регламент**, который определяет:

- *виды разрешенного использования земельных участков (и всего, что находится над и под их поверхностью и используется в процессе застройки и эксплуатации объектов);*
- *предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (отступы от границ участков, количество этажей и высота зданий, процент застройки и пр.);*
- *ограничения использования участков и объектов капитального строительства.*

Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости *не соответствуют градостроительному регламенту, если виды использования не входят в перечень разрешенного использования, а размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.*

Разрешенное использование *может быть следующих видов* (ст. 37 Градостроительного кодекса):

- 1) *основное;*
- 2) *условно разрешенное;*
- 3) *вспомогательное (дополнительное по отношению к основному и условно разрешенному и осуществляемое совместно с ним).*

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования выбираются правообладателями земельных участков и объектов самостоятельно, *без дополнительных разрешений и согласований* (п. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса). *Условно разрешенный* вид использования требует получения разрешения местной администрации *в соответствии с публичной процедурой*, установленной ст. 39 Градостроительного кодекса.

Отметим, что независимо от зонирования и разрешенного использования участков *в землях одной категории не может быть земля другой категории*. Например, в черте городских и сельских поселений не может быть земель сельскохозяйственного назначения,

обороны и промышленности, лесного фонда, эти земли находятся за чертой земель поселений (п.1 ст. 87 ЗК).

7.2. Приобретение прав на земельные участки

7.2.1. Виды прав на земельные участки, основания их возникновения и переоформления

Главами III и IV ЗК предусмотрены следующие *виды прав* на землю:

- собственность;
- постоянное (бессрочное) пользование;
- пожизненное наследуемое владение;
- ограниченное пользование чужими земельными участками (сервитут);
- аренда земельных участков;
- безвозмездное срочное пользование.

В соответствии с ЗК и иным земельным законодательством *способ и порядок приобретения прав* на земельные участки определяется различными *факторами*, в частности:

- *категорией* (целевым назначением) и *разрешенным использованием* земельного участка;
- *статусом землепользователя* – гражданством физического лица, наличием у него определенных льгот или организационно-правовой формой юридического лица;
- *существованием права на землю до введения в действие ЗК*.

В соответствии с п. 9 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК *государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю* и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона о регистрации (31.01.1998 г.), *действительны*. Они имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП. Также признаются действительными акты и свидетельства, выданные уполномоченными органами после 31.01.1998 г. *до начала*

выдачи учреждениями юстиции свидетельств о государственной регистрации прав.

То есть **право собственности** на земельный участок, зарегистрированное по ранее действовавшему порядку, считается возникшим и в перерегистрации не нуждается, за исключением случая, указанного в п.2 ст.6, п.2 ст.13 Закона о регистрации (перед регистрацией сделки, перехода и ограничения (обременения) права).

Право общей долевой собственности собственников жилых помещений в многоквартирных домах на занятый домом земельный участок возникает в силу закона (п. 2 ст. 36 ЗК, ст. 16 Закона о введении в действие ЖК) и не нуждается в государственной регистрации, за исключением случая распоряжения общим земельным участком.

Ограниченные вещные права на землю – **постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение**, возникшие у граждан или юридических лиц до введения в действие ЗК, сохраняются, однако они не вправе распоряжаться этими земельными участками, за исключением перехода права ПНВ по наследству (статьи 20, 21 ЗК). С 30.10.2001 г. земельные участки могут предоставляться в ПБП только юридическим лицам, указанным в п. 1 ст.20 ЗК. Земельное законодательство направлено на устранение из оборота ограниченных вещных прав на землю, **переоформление** их на право собственности или аренду – основные виды землепользования.

Ранее возникшее у **юридических лиц** право ПБП подлежит переоформлению на право аренды или собственности до установленного законом срока, а также при купле-продаже недвижимости, расположенной на таком участке, в порядке ст. 36 ЗК.

Если земельный участок предоставлен **гражданину** до введения в действие ЗК для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве ПНВ или ПБП, или если в акте, свидетельстве, другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на такой земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой участок, или невоз-

можно определить вид права, этот гражданин вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок в порядке ст. 25.2 Закона о регистрации (без принятия решения о предоставлении участка в собственность), за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность (п. 9.1 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК). Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в ПНВ и ПБП в указанных случаях сроком не ограничивается (п. 3 ст. 3 указанного Закона).

7.2.2. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

*С 01.07.2006 г. распоряжение земельными участками, находящимися после разграничения государственной собственности на землю в собственности РФ, собственности субъектов РФ и муниципальной собственности, осуществляют соответственно Российская Федерация, субъекты РФ и органы местного самоуправления (ст. ст. 9 – 11, 16 – 19 ЗК, ст. 3.1 Закона о введении в действие ЗК в редакции Федерального закона от 17.04.2006 г. №53-ФЗ). Распоряжение такими участками осуществляется *после государственной регистрации права собственности на них.**

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии п. 10 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК, осуществляется:

- в муниципальных районах, городских округах – органами местного самоуправления;*
- в административных центрах, столицах субъектов РФ – органами местного самоуправления, если законами соответствующих субъектов РФ не установлено осуществление распоряжения такими земельными участками исполнительными органами государственной власти субъектов РФ (что, кстати, и установлено для гор. округа Самара Законом Самарской области от 11.03.2005 г. №94-ГД «О земле» (в ред. Закона Сам. обл. от 30.05.2006 г. №45-ГД)).*

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, *государственная собственность* на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Правоустанавливающий документ на земельный участок – *акт уполномоченного органа* (решение, постановление, распоряжение), на основании которого должна быть произведена государственная регистрация права собственности гражданина или юридического лица.

Принцип платности использования земли – принцип земельного законодательства (подп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК). В соответствии с данным принципом можно выделить *два способа предоставления* земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Бесплатное предоставление. В соответствии с п. 2 ст. 28 ЗК в настоящее время земельные участки могут предоставляться гражданам и юридическим лицам бесплатно в случаях, предусмотренных: ЗК, иными федеральными законами; законами субъектов РФ (региональным законодательством).

В соответствии с ЗК бесплатно получить земельные участки могут следующие лица:

- граждане РФ, имеющие в фактическом пользовании, но не оформленные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенными ими в результате сделок до вступления в силу Закона СССР «О собственности в СССР» (01.07.1990 г.) (п. 4 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК, ст. 36 ЗК);
- религиозные организации, имеющие в собственности недвижимость религиозного и благотворительного назначения (п. 1 ст. 36 ЗК);
- получающие равноценные земельные участки взамен изъятых для государственных или муниципальных нужд (п. 1 ст. 63 ЗК);
- садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения имеют право бесплатно приобрести в собственность земельные участки, принадлежащие им на праве ПБП и относящиеся к имуществу общего пользования (п. 2.1 ст. 3 Закона о введении в дей-

стvie ЗК, ст. 28 Федерального закона от 15.04.1998 г. N 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон о дачных объединениях) (в ред. Федерального закона от 30.06.2006 г. 93-ФЗ).

В соответствии с Федеральным законом от 22.08.2004 г. N 122-ФЗ, лишившим граждан многих льгот, с 01.01.2005 г. право бесплатного приобретения земельных участков утратили ветераны, военнослужащие, дети-сироты, сотрудники органов внутренних дел.

Случаи бесплатного приобретения земельных участков могут быть определены законами субъектов РФ. Например, в соответствии с Законом Самарской области от 11.03.2005 г. №94-ГД «О земле» земельные участки предоставляются в собственность граждан бесплатно однократно по каждому из оснований:

1. для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства (КФХ);
2. для ведения личного подсобного хозяйства;
3. для садоводства;
4. для огородничества;
5. для животноводства;
6. для дачного строительства на земельные участки, расположенные за чертой городского или сельского поселения;
7. для индивидуального жилищного строительства:
 - гражданам, признанным нуждающимися в улучшении жилищных условий;
 - семьям, проживающим в селе или п.г.т. на территории Самарской области, возраст супругов которых не превышает 30 лет;
 - врачам общей практики и медсестрам врачей общей практики;
 - специалистам, имеющим высшее или среднее профессиональное (сельскохозяйственное) образование и принятым на работу в сельхозорганизацию или КФХ, расположенные в селе или п.г.т. на территории Самарской области.

Возмездное приобретение. Бесплатное получение в собственность участков из земель, находящихся в государственной или муниципаль-

ципальной собственности, – установленное законом исключение. Правило существующего земельного законодательства (п. 2 ст. 28 ЗК) – возмездное приобретение участков, которое осуществляется *двумя способами*:

1) продажа участка или права на заключение договора аренды *на торгах* (конкурсах, аукционах);

2) продажа участка или заключение договора аренды *без торгов*.

Исключительно на торгах осуществляется предоставление:

- государственных или муниципальных земельных участков *для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов*, в том числе при предоставлении участка для индивидуального жилищного строительства и для комплексного освоения в целях жилищного строительства (ст. 30, 30.1, 30.2 ЗК);

- *земельных участков сельскохозяйственного назначения* (ст. 10 Федерального закона от 24.07.2002 г. N 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте земель)).

Государственная регистрация права собственности покупателя участка осуществляется *на основании протокола о результатах торгов и заключенного в соответствии с ним договора купли-продажи участка* (ст. 551 ГК, ст. 30 ЗК). В случае приобретения *права аренды* протокол о результатах торгов – основание для заключения *договора аренды*, который подлежит государственной регистрации.

Если на участие в торгах *подана только одна заявка*, то при условии заблаговременной публикации о проведении торгов *договор подписывается с этим участником без проведения торгов* (подп. 3, 4 п. 4 ст. 30, 30.1, 30.2 ЗК, п. 2 ст. 10 Закона об обороте земель).

Без проведения торгов осуществляется:

- продажа или передача в аренду земельных участков *при реоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования* (п. 2 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК);

- предоставление земельных участков *для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов в арен-*

ду, а лицам, указанным в п. 1 ст. 20 ЗК, – в ПБП, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в городском или сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования (зонированием территорий), а также в случае предоставления участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (п.п. 3, 11 ст. 30 ЗК);

- продажа или передача в аренду земельных участков собственникам расположенных на них объектов недвижимости (ст. 36 ЗК, ст. 2 Закона о введении в действие ЗК);

- продажа или передача в аренду земельных участков гражданам для целей, не связанных со строительством (ст. 34 ЗК);

- продажа участков арендаторам, в том числе участков сельскохозяйственного назначения по истечении 3 лет с момента заключения договора, – по рыночной стоимости (п. 8 ст. 22 ЗК, п. 4 ст. 10 Закона об обороте земель);

- продажа садовых, огородных и дачных земельных участков в собственность граждан – членов соответствующих некоммерческих объединений в порядке, установленном законодательством субъекта РФ, но не выше нормативной цены земли (п. 6 ст. 14 Закона о дачных объединениях);

- продажа и передача в аренду земельного участка арендатору в границах участка, ранее арендованного для комплексного освоения в целях жилищного строительства (п. 5 ст. 30.2 ЗК в ред. Закона о введении в действие Градостроительного кодекса).

При возмездном приобретении участка – выкупе или аренде – права возникают не на основании акта уполномоченного органа о предоставлении земли, а на основании заключенной в соответствии с

ним сделки. Поэтому государственная регистрация права собственности покупателя осуществляется на основании решения о предоставлении участка и договора купли-продажи, а в случае предоставления участка в аренду регистрации подлежит договор аренды (ст. 30 ЗК).

7.3. Государственная регистрация сделок с земельными участками

Согласно п. 1 ст. 164 ГК сделки с землей подлежат государственной регистрации в случаях, установленных ГК. Поэтому подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента регистрации следующие сделки с земельными участками:

- *договоры дарения* (в том числе пожертвования) земельных участков (п. 3 ст. 574 ГК) и земельных долей (ст. 251 ГК, ст. 15 Закона об обороте земель);
- *отказ одаряемого принять в дар* участок или земельную долю (ст. 573 ГК);
- *договоры ренты, пожизненного содержания с иждивением* с передачей участка или земельной доли под выплату ренты (ст. 584, п. 2 ст. 601 ГК);
- *договоры аренды* земельных участков и лесных участков, заключенные на срок *не менее 1 года* (п. 2 ст. 651 ГК, п. 2 ст. 26 ЗК, ст. 71 Лесного кодекса РФ, Постановление Правительства РФ от 28.05.2007 № 324);
- *договоры субаренды* земельных участков *на срок не менее 1 года* (п. 2 ст. 615 ГК);
- *договоры безвозмездного срочного пользования* лесным участком (ст. 9 ЛК);
- *договоры о залоге (ипотеке)* земельного участка или земельной доли (п. 3 ст. 339 ГК, п. 2 ст. 10 Закона об ипотеке);
- *договоры о залоге права аренды участка* (п. 5 ст. 5 Закона об ипотеке);

- *уступка требования и перевод долга* по подлежащему государственной регистрации договору аренды, ипотеки (ст. ст. 389, 391 ГК);
- *соглашение об изменении* зарегистрированного договора аренды, ипотеки (п. 1 ст. 452 ГК).

Принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанной с ним недвижимости. В статье 273 ГК РФ содержится норма, в соответствии с которой при любом отчуждении здания права на земельный участок, на котором здание расположено, определяются соглашением сторон.

Однако статья 35 Земельного кодекса РФ содержит императивную норму, в соответствии с которой стороны договора не имеют возможности осуществлять какой-либо выбор права, на котором передается земельный участок, занятый зданием. *Здание может быть отчуждено только вместе с соответствующей частью земельного участка*, на котором оно расположено и который необходим для его использования. Это требование действует всегда, *когда отчуждаемое здание и земельный участок*, на котором оно расположено, *находятся в собственности одного лица*. Исключение возможно только в следующих случаях:

- отчуждения *части здания*, которая *не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка*;
- отчуждение здания, находящегося *на земельном участке*, *изъятom из оборота* в соответствии со статьей 27 ЗК.

Исходя из положений п. 3 ст. 3 ЗК и ст. 129 ГК, применению подлежат нормы ст. 35 ЗК, в связи с чем *отчуждение (продажа) здания невозможна без отчуждения земельного участка или части земельного участка*.

7.4. Государственная регистрация прав владельцев земельных долей на участки земель сельскохозяйственного назначения

7.4.1. Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения

27.01.2003 г. вступил в силу Закон об обороте земель, который внес существенные изменения в регулирование земельного оборота. *Действие Закона не распространяется* на участки земель сельскохозяйственного назначения, предоставленные гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборота указанных земельных участков регулируется ЗК (п. 1 ст. 1).

Оборот земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих принципах:

- *сохранение целевого использования земельных участков;*
- *установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут одновременно находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;*
- *преимущественное право субъекта РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, муниципального образования на покупку участка при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;*
- *преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот участок сельскохозяйственной организации или гражданина – члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на такой участок при возмездном отчуждении указанной доли участником долевой собственности;*

- *установление особенностей предоставления участков иностранным гражданам и юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан или юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%.*

7.4.2. Сделки с долями в праве общей собственности на участки сельскохозяйственных земель

Земельная доля, полученная при приватизации сельскохозяйственных угодий, является долей в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Земельные доли приобретались работниками колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных предприятий при реорганизации таких предприятий в соответствии с Постановлениями Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов», от 04.09.1992 № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса». *Право собственности на земельную долю возникало на основании решения органов местного самоуправления о передаче земель в общую долевую собственность участников сельскохозяйственной организации (Постановление Правительства РФ от 01.02.1995 № 96 «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев»).* В соответствии с Указом Президента РФ от 07.03.1996 № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» *собственники земельных долей могли распоряжаться ими путем заключения сделок и передачи по наследству, однако на практике распоряжение земельными долями сводилось лишь к передаче их по наследству.*

В настоящее время к сделкам с земельными долями применяются правила ГК, но если участников общей собственности более пяти, *правила ГК о долевой собственности упрощаются* и применяются с учетом особенностей, установленных статьями 12-14 Закона об обороте земель (в ред. Федерального закона от 18.07.2005 № 87-ФЗ):

- Без выделения земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению *вправе завещать* свою долю, *внести ее в уставный (складочный) капитал* сельхозорганизации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или *передать* свою долю в *доверительное управление*, либо *продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельхозорганизации или гражданину – члену КФХ, использующим земельный участок*, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности *вправе распорядиться* земельной долей по своему усмотрению *иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли*.

- *Передача* земельной доли в *уставный (складочный) капитал* указанной сельхозорганизации, в *доверительное управление, завещание* или *выделение земельного участка в счет земельной доли* осуществляется на основании документов, удостоверяющих право на земельную долю в соответствии со ст. 18 Закона, без государственной регистрации возникшего в результате приватизации сельскохозяйственных угодий права на земельную долю.

- *При продаже* участником долевой собственности своей земельной доли *извещать других участников* долевой собственности о намерении продать свою земельную долю *не требуется* (в силу исключения возможности ее продажи третьим лицам).

7.4.3. Выдел участка в счет земельной доли (ст. 13 Закона об обороте земель) Участник (участники) долевой собственности вправе выделить земельный участок в счет своей земельной доли (долей) для создания либо расширения личного подсобного хозяйства или КФХ, а также для передачи земельного участка в аренду или распоряжения им *иным образом*, если это не нарушает требований ст. 4 Закона об обороте земель.

Образование земельных участков, выделяемых в счет земельных долей, осуществляется на основании решения общего собрания участников долевой собственности, проводимого в порядке ст. 14 Закона об обороте земель. В случае если общее собрание не утвердило границы

части находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенной для выделения в первоочередном порядке земельных участков в счет земельных долей, участник долевой собственности обязан известить в письменной форме о своем намерении выделить земельный участок в счет своей земельной доли остальных участников долевой собственности или опубликовать сообщение в средствах массовой информации с указанием предполагаемого местоположения выделяемого земельного участка. В случае если в течение 30 дней со дня надлежащего уведомления не поступят возражения относительно местоположения выделяемого в счет земельной доли земельного участка от участников долевой собственности, предложение о местоположении такого участка считается согласованным.

7.4.4. Особенности государственной регистрации прав на участки сельскохозяйственных земель

По общему для недвижимости правилу регистрации подлежит возникновение и переход права общей долевой собственности при совершении сделок с земельными долями и их наследовании. Обязательной государственной регистрации подлежат также следующие сделки – договоры дарения земельных долей, пожизненного содержания с иждивением (передачи земельной доли под выплату ренты). Договоры купли-продажи и мены земельных долей регистрации не подлежат, регистрируется только переход права. При выделе земельной доли и разделе общего участка регистрации подлежит возникновение права на вновь образованный земельный участок (участки), соглашения о разделе (выделе) не регистрируются.

Государственная регистрация прав на земельные доли и сделок с ними проводится по правилам регистрации права общей собственности. Объектом права является весь земельный участок, находящийся в долевой собственности, поэтому наряду с иными документами в орган по регистрации необходимо представить кадастровый план общего земельного участка.

7.5. Регистрация ограничений (обременений) прав на земельные участки

В соответствии с п. 1 ст. 4 Закона о регистрации в предусмотренных законом случаях госрегистрации подлежат следующие ограничения (обременения) прав на земельные участки:

- *ипотека на основании договора и в силу закона* (ст. 11 Закона об ипотеке);
- *доверительное управление* (ст. 1017 ГК), кроме договоров аренды земельных долей, не приведенных в соответствие с ГК (п. 2 ст. 16 Закона об обороте земель);
- *рента* (ст. 586 ГК);
- *аресты, запрещения заключения сделок* (ст. ст. 1, 28 Закона о регистрации);
- *права требования в судебном порядке* (ст. 28 Закона о регистрации);
- *решения об изъятии земельного участка* (п. 4 ст. 279 ГК);
- *публичные сервитуты* (ст. 23 ЗК);
- *особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах* (ст. 56 ЗК);
- *особые условия охраны окружающей среды*, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания, путей миграции диких животных (ст. 56 ЗК);
- *условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка* в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту, строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (*участка автомобильной дороги*) при предоставлении прав на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности (ст. 56 ЗК);

- *иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных ЗК и ГК, иными федеральными законами.*

Определенные ст. 56 ЗК ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления или решением суда бессрочно или на определенный срок. Ограничения сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

В соответствии с п. 2 ст. 13 Закона о регистрации регистрация ограничений (обременений):

- *возможна только при наличии государственной регистрации прав на данный объект в ЕГРП;*

- *может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц;*

- *регистрация ограничений (обременений), установленных соглашением, проводится по заявлению обеих сторон;*

- *регистрация ограничений (обременений), установленных в публичных интересах, осуществляется по инициативе установивших их органов государственной власти и местного самоуправления.*

- *если ограничение (обременение) регистрируется не по заявлению правообладателя, обязательно его уведомление о зарегистрированном ограничении (обременении).*

ГЛАВА 8. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

8.1. Государственная регистрация сервитутов

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком (ст. 23 ЗК). Гражданским и земельным законодательством установлены два принципиально отличающихся друг от друга вида земельных сервитутов: *частный* и *публичный*.

Частный сервитут (ст. ст. 274 – 277 ГК) устанавливается в соответствии с гражданским законодательством по соглашению сторон или по решению суда в случае недостижения соглашения. Частный сервитут – *вещное право* лица, в пользу которого он установлен, – обладателя сервитута (*сервитуария*); одновременно это *ограничение (обременение) прав собственника* земельного участка. В соответствии с п. 3 ст. 274 ГК частный сервитут подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав. Государственная регистрация проводится в порядке ст. 27 Закона о регистрации на основании заявления собственника земельного участка *или* лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего *соглашения о сервитуте*. При регистрации частного сервитута совершаются *два регистрационных действия*. В ЕГРП вносятся записи о регистрации:

- 1) *права сервитута* – в подраздел II-1;
- 2) *обременения сервитутом* – в подраздел III-3.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ (субъекта РФ, органа местного самоуправления) в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков (п. 2 ст. 23 ЗК). Таким образом, публичный сервитут – *не вещное право, поскольку не имеет правообладателя – сервитуария*. Публичный сервитут – *только ограничение (обременение) прав собственника земельного участка*, подлежащее в этом качестве государственной регистрации. Государственная регист-

рация проводится на основании заявления установившего публичный сервитут органа государственной власти (местного самоуправления). В ЕГРП вносится запись только в подраздел III-3 о регистрации *обременения сервитутом*.

8.2. Государственная регистрация аренды

8.2.1. Договоры аренды недвижимого имущества, подлежащие государственной регистрации

Обязательность государственной регистрации договора аренды определяется *объектом и сроком аренды*. Подлежат государственной регистрации следующие договоры:

- договоры *аренды земельных участков, зданий, сооружений и нежилых помещений*, заключенные на срок *не менее 1 года* (п. 2 ст. 651 ГК, ст. 26 ЗК);
- договоры *аренды участков лесного фонда* (ст. 609 ГК, ст. 32 ЛК);
- договоры *аренды предприятия как имущественного комплекса* независимо от срока аренды (п. 2 ст. 658 ГК);
- договоры *субаренды*, к которым применимы вышеуказанные правила о договорах аренды (п. 2 ст. 615 ГК).

Также государственной регистрации подлежат еще два вида арендных сделок:

- *соглашения о передаче (уступке) прав и обязанностей по договору аренды (договоры перенайма)* (ст. ст. 389, 391, 615 ГК);
- *соглашения об изменении договора аренды (дополнительные соглашения)*.

Заключенные до вступления в действие Закона о регистрации (31.01.1998 г.) договоры аренды являются действительными и не подлежат обязательной государственной регистрации в регистрационной службе.

Государственная регистрация аренды проводится в соответствии с Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров арен-

ды недвижимого имущества, утвержденной Приказом Минюста РФ от 06.08.2004 г. № 135 (далее – Инструкция о регистрации аренды).

8.2.2. Объекты аренды

Согласно ст. 607 ГК в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные объекты, здания, сооружения и другие *непотребляемые вещи*. Исходя из этой нормы, в аренду могут быть переданы нежилые помещения, части земельных участков, части зданий, сооружений и нежилых помещений, жилые дома, квартиры и их части, садовые дома, гаражи и другие строения. Объектом аренды может быть предприятие как имущественный комплекс, используемый для предпринимательской деятельности (ст. ст. 132, 656 ГК).

В договоре аренды должны быть указаны *данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче* арендатору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (п. 3 ст. 607 ГК).

В соответствии со ст. 36 ЗК, если на *неделимом земельном участке* находится здание, принадлежащее нескольким лицам на праве общей собственности, либо помещения в здании принадлежат разным лицам, они могут совместно заключить договор аренды участка *со множественностью лиц на стороне арендатора* с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в здании.

Не может быть объектом аренды земельная доля (равно как и иная доля в праве общей собственности).

Законом установлена необходимость представления на регистрацию *планов объектов аренды*:

- К договору аренды земельного участка или его части прилагается *план (чертеж границ) земельного участка с указанием его части, передаваемой в аренду*.
- К договору аренды здания, сооружения, помещения или части помещений в них должны быть приложены *поэтажные планы зда-*

ния, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади.

Жилые помещения могут быть объектом аренды только юридических лиц, при этом юридическое лицо может использовать жилое помещение исключительно для проживания граждан. С введением в действие 01.03.1996 г. части второй ГК жилые помещения могут быть предоставлены гражданам для проживания в них на основании договоров найма, но не аренды.

8.2.3. Обязательность государственной регистрации прав арендодателя

П. 2 ст. 6 и п. 2 ст. 13 Закона о регистрации устанавливают требование предварительной регистрации вещного права арендодателя на передаваемое в аренду имущество, в том числе и возникшего до вступления Закона в действие. Согласно ст. 608 ГК право передачи в аренду имущества принадлежит его собственнику, арендодателями могут быть также уполномоченные законом или собственником лица. Таким образом, до государственной регистрации договора аренды в ЕГРП должно быть зарегистрировано право собственности, либо право хозяйственного ведения, либо право оперативного управления арендодателя на передаваемую в аренду недвижимость.

Из правила обязательной первичной регистрации есть исключение, установленное земельным законодательством. Согласно п. 10 ст. 3 Закона о введении в действие ЗК государственная регистрация права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, для осуществления распоряжения ими не требуется.

8.2.4. Регистрация договора аренды

Регистрация договоров аренды осуществляется по заявлению любой из сторон договора – арендодателя или арендатора. Если аренда зарегистрирована по заявлению арендатора, то в соответствии с п. 2 ст. 13 Закона о регистрации прав орган по регистрации обязан извес-

тить арендодателя о зарегистрированном обременении в течение 5 рабочих дней.

Государственная регистрация аренды проводится посредством регистрации *договора аренды* (п. 1 ст. 26 Закона о регистрации). Запись о сделке вносится в подраздел III-4, одновременно в специально предназначенную часть III-1 вносится запись об аренде, поскольку аренда обременяет вещное право арендодателя. Произведенная государственная регистрация сделки удостоверяется специальной регистрационной надписью на договоре.

Обязательственное право аренды возникает у арендатора на основании заключенного надлежащим образом договора аренды. Одно регистрационное действие – государственная регистрация договора аренды имеет *три* неразрывно связанных **правовых последствия**:

1. договор считается заключенным;
2. арендатор приобретает право аренды;
3. вещное право арендодателя обременяется.

Если *предметом договора* аренды являются *несколько объектов недвижимости*, например, несколько зданий или здание с земельным участком, то запись о сделке вносится *в любой из разделов ЕГРП*, сформированных для арендуемых объектов, а записи об аренде под тем же регистрационным номером вносятся *во все разделы ЕГРП*, сформированные для арендуемых объектов. При этом уплачивается пошлина за регистрацию одного договора (сделки) независимо от числа передаваемых в аренду объектов недвижимости.

Если в аренду передается *не весь объект недвижимости*, а его определенная *часть* или находящиеся в здании нежилые помещения, то в записи об аренде (подразделе III-1) они указываются в графе «Описание предмета аренды». *Лист с записью об аренде нежилого помещения или части здания помещается в раздел ЕГРП, сформированный для целого здания*. Таким образом, право на целое здание обременяется арендой определенных помещений. Если право на здание зарегистрировано в ЕГРП, то дополнительной регистрации права арендодателя на арендуемое помещение не требуется.

8.2.5. Регистрация соглашений об изменении договоров аренды

Соглашение об изменении и дополнении договора аренды – сделка, изменяющая отношения сторон, возникшие на основании ранее заключенного договора аренды. В соответствии с п. 1 ст. 452 ГК *соглашение о расторжении или изменении договора заключается в той же форме, что и договор*. Однако *госрегистрация не является элементом формы договора, специального требования об обязательной госрегистрации соглашений* о внесении изменений в подлежащий госрегистрации договор *ГК не содержит*. Поскольку вопрос о необходимости такой регистрации в ГК не урегулирован, представляется, что логика рассуждений может быть следующей.

Обязательства сторон считаются измененными *с момента заключения соглашения о внесении изменений в договор, который должен определяться по правилам, установленным для заключения самого договора*. Поскольку договор аренды, подлежащий госрегистрации, считается заключенным и вступает в силу *с момента регистрации, то и соглашение о внесении изменений считается вступившим в силу с момента госрегистрации его как сделки*. Кроме того, *дополнительное соглашение – правоустанавливающий документ* и определяет права на недвижимость, являющуюся объектом подлежащей государственной регистрации сделки. Стороны часто указывают на то, что *дополнительное соглашение – неотъемлемая часть заключенного ранее договора*. При оформлении такого соглашения вступает в силу требование п. 2 ст. 4 Закона о регистрации, согласно которому *обязательной государственной регистрации подлежат права (и сделки) на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие указанного Закона*.

Если оформляется соглашение об изменении действующего договора аренды, заключенного до введения в действие Закона о регистрации, то также в силу п. 2 ст. 4 Закона данное соглашение (сделка) должно быть зарегистрировано в ЕГРП.

В соответствии с п. 19 Инструкции о регистрации аренды *соглашение о внесении изменений в договор аренды регистрируется как*

сделка. Если соглашением изменяются срок и предмет аренды, то в ЕГРП должны быть также внесены изменения.

8.2.6. Государственная регистрация прекращения аренды

В случае прекращения арендных отношений необходима государственная регистрация прекращения аренды. В ЕГРП *запись об аренде и запись о сделке* погашаются *записями о прекращении ограничения (обременения).*

Прекращение аренды должно осуществляться регистратором в соответствии с общими положениями ГК о прекращении обязательств, а также со специальными нормами о договорах аренды. *Досрочное расторжение* договоров аренды по требованию одной стороны допускается в судебном порядке (ст. ст. 619, 620 ГК). При отсутствии возражений обе стороны оформляют досрочное прекращение арендных отношений соглашением о расторжении договора. Следовательно, *регистрационные записи об аренде и сделке могут быть погашены на основании судебного решения или соглашения сторон о расторжении договора аренды, а также на основании вступившего в законную силу судебного решения о признании договора аренды недействительным.* Причем *соглашение о расторжении договора аренды также регистрируется как сделка.*

При регистрации договоров аренды в регистрационной записи об аренде указывается *срок аренды.* Но истечение указанного срока само по себе не является основанием для погашения регистрационной записи. *После истечения срока аренда может быть прекращена по заявлению одной из сторон.*

Аренда также должна быть прекращена *в случае выкупа арендованного имущества после государственной регистрации перехода права к арендатору.* В данном случае арендное обязательство прекращается *совпадением кредитора и должника в одном лице* (ст. 413 ГК), поэтому аренда прекращается *без заявления сторон.*

Регистрационные записи *о субаренде* погашаются в том же порядке, что и *записи об аренде.* Особенность субаренды – прекраще-

ние договора при досрочном прекращении договора аренды (ст. 618 ГК). Поэтому *дополнительное основание* погашения записи о субаренде – *прекращение договора аренды имущества, переданного арендатором в субаренду*. При погашении регистрационной записи об аренде в ЕГРП также вносятся записи о прекращении субаренды по тем же основаниям.

8.3. Государственная регистрация ипотеки недвижимого имущества

8.3.1. Залог как способ обеспечения исполнения обязательств

Сущность залога заключается в предоставлении кредитору права на приоритетное удовлетворение своего требования за счет заложенного имущества должника. Залог недвижимого имущества регулируется Законом об ипотеке, содержащим нормы материального и процессуального права.

Материальные нормы Закона об ипотеке определяют:

- основания возникновения ипотеки;
- перечень имущества, которое может быть предметом ипотеки,
- объем прав и обязанностей залогодателя и залогодержателя,
- требования к договору об ипотеке,
- порядок выдачи закладной и условия нахождения ее в гражданско-правовом обороте,
- порядок обращения взыскания на заложенное имущество и его реализацию;
- особенности ипотеки отдельных видов недвижимости (земельных участков, жилых помещений, предприятий как имущественных комплексов).

Процессуальные нормы Закона об ипотеке определяют:

- порядок государственной регистрации ипотеки;
- документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки и требования к ним;

- порядок погашения записи об ипотеке;
- особенности государственной регистрации ипотеки в силу закона;
- основания для отложения и отказа в регистрации ипотеки;
- действия с закладными;
- порядок государственной регистрации при уступке прав по договору об ипотеке и прав требования по обязательству, обеспеченному ипотекой.

В силу п. 5 ст. 29 Закона о регистрации *нормы Закона об ипотеке*, регулирующие вопросы регистрации ипотеки, *имеют приоритет над нормами Закона о регистрации*, поскольку Закон об ипотеке является специальным законом.

В зависимости от оснований возникновения различают *ипотеку в силу договора и ипотеку в силу закона*. Согласно ст. 334 ГК, п. 2 ст. 1 Закона об ипотеке залог возникает:

- *на основании договора об ипотеке*, заключенного между залогодателем и залогодержателем;
- *на основании федерального закона* при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в Законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

Ипотека в силу договора. По договору об ипотеке одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом (ст. 1 Закона об ипотеке). Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или третье лицо, не участвующее в этом обязательстве.

Право залога состоит в праве кредитора – залогодержателя требовать при невыполнении должником – залогодателем обязательства,

обеспеченного залогом, продажи заложенного имущества с торгов и первоочередного получения удовлетворения из выручки, полученной в результате продажи имущества.

Договор об ипотеке является не самостоятельным, а акцессорным (дополнительным) обязательством и заключается в обеспечение обязательств по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом (ст. 2 Закона об ипотеке).

В соответствии со ст. 3, 4 Закона об ипотеке ***ипотека обеспечивает уплату*** (если иное не установлено договором):

- *основной суммы долга по обеспечиваемому ипотекой обязательству (полностью либо в части, предусмотренной договором), в объеме, который они имеют к моменту их удовлетворения;*
- *причитающихся кредитору (займодавцу) процентов за пользование кредитом (займом);*
- *убытков и/или неустойки (штрафа, пени), причиненных просрочкой исполнения основного обязательства,*
- *процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных основным обязательством или федеральным законом,*
- *расходов залогодержателя на охрану и содержание заложенного имущества (налоги, сборы, коммунальные платежи),*
- *судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество.*

8.3.2. Ограничение прав и обременение недвижимого имущества ипотекой

Ограничение прав. Залогодатель сохраняет право пользования имуществом, заложенным по договору об ипотеке, и вправе использовать это имущество в соответствии с его назначением. Однако права залогодателя по распоряжению имуществом, заложенным по договору об ипотеке, существенно ограничены, поскольку *без согласия за-*

логодержателя залогодатель не может совершать сделки по распоряжению предметом залога (п. 1 ст. 37 Закона об ипотеке). Договором об ипотеке может быть запрещено залогодателю совершать сделки, направленные на отчуждение предмета залога. Исключение из этого правила составляет завещание имущества.

*Договором об ипотеке могут быть ограничены права залогодателя по передаче предмета ипотеки в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника иному залогодержателю (**последующая ипотека**). Последующая ипотека имущества допускается только в том случае, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества.*

По общему правилу залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в пользование при условии, что срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства (ст. 40 Закона об ипотеке). Однако договором об ипотеке может быть установлена необходимость такого согласия. Предоставить заложенное имущество в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства, залогодатель может только лишь с согласия залогодержателя.

Обременение имущества ипотекой. Основным признаком обременения недвижимости является «**право следования**»: в случае перехода права собственности на заложенное имущество или права хозяйственного ведения им от залогодателя по любому основанию *право залога сохраняет силу* (ст. 353 ГК РФ). Залог имущества по договору об ипотеке сохраняет силу *независимо от того, осуществлено отчуждение имущества с согласия залогодержателя или без его согласия.*

*Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору ипотеки, возникает с момента заключения этого договора (ст. 11 Закона об ипотеке). Права залогодержателя (**право залога**) на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в ЕГРП (если иное не установлено федеральным законом) и отдельной регист-*

рации не подлежат. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в ЕГРП записи об ипотеке, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства.

Таким образом, ограничительный характер ипотеки заключается в запрещении отчуждения или в особых правилах распоряжения заложенным имуществом, а обременительный характер – в переходе обязанностей залогодателя к любому лицу, приобретаемому в собственность заложенную недвижимость.

8.3.3. Предмет договора об ипотеке

Право передавать имущество в залог. Ипотека может быть установлена только на недвижимое имущество, которое принадлежит залогодателю *на праве собственности или на праве хозяйственного ведения*. Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества (п. п. 1, 3 ст. 6 Закона об ипотеке).

Предметом договора об ипотеке может быть недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав, в том числе (ст. 5 Закона об ипотеке):

- *земельные участки*, за исключением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 63 Закона);
- *предприятия, здания, сооружения* и иное недвижимое имущество, используемое для предпринимательской деятельности;
- *жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир*, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- *дачи, садовые дома, гаражи* и другие строения потребительского назначения;
- *объекты незавершенного строительства*;
- *право аренды* недвижимого имущества;

- *доля в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, которое в силу положений Закона об ипотеке может быть предметом залога (п. 2 ст. 7 Закона об ипотеке), кроме доли в праве общей собственности на земельный участок (п. 2 ст. 62 Закона об ипотеке).*

Здания, строения, сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды земельного участка или соответствующей его части (ст. 69 Закона об ипотеке).

Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или Законом об ипотеке (п. 6 ст. 6 Закона об ипотеке). Если предметом ипотеки является земельный участок, право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здания или сооружение залогодателя, если договором об ипотеке не предусмотрено иное (п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке). При ипотеке объекта незавершенного строительства предметом ипотеки является здание (сооружение), возведенное в результате строительства.

Не может быть предметом ипотеки следующее недвижимое имущество:

- *изъятые из оборота;*
- *на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание;*
- *в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена (п. 2 ст. 6 Закона об ипотеке);*
- *индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (п. 2 ст. 74 Закона об ипотеке);*

- *земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;*
- *часть земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования (п. 2 ст. 63 Закона об ипотеке).*

8.3.4. Требования к договору об ипотеке

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил ГК о заключении договоров, а также положений Закона об ипотеке (ст. 8 Закона об ипотеке). *Договор об ипотеке заключается в простой письменной форме и подлежит государственной регистрации* (п. 1 ст. 10 Закона об ипотеке). Требования об обязательном нотариальном удостоверении договора ипотеки отменены с момента вступления в силу Федерального закона от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (01.01.2005 г.).

По своему содержанию договор об ипотеке должен отвечать требованиям положений ст. 9 Закона об ипотеке, при отсутствии в договоре каких-либо данных, указанных в этой статье, договор не подлежит государственной регистрации в качестве договора об ипотеке.

В договоре об ипотеке должны быть указаны:

1. **Стороны договора**, в том числе данные о залогодержателе (ст. 29 Закона о регистрации).

2. **Предмет ипотеки** – объект недвижимости с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

К договору об ипотеке земельного участка должна быть приложена в качестве обязательного приложения *копия плана (чертежа границ) этого участка*, выданная соответствующим органом, осуществляющим кадастровый учет (ст. 67 Закона об ипотеке).

В случае залога *права аренды* арендованное имущество должно быть определено в договоре так же, как если бы оно само явилось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

3. **Право залогодателя** на предмет ипотеки и **наименование органа**, осуществляющего государственную регистрацию, **зарегистрировавшего право залогодателя в ЕГРП**.

4. **Оценка предмета ипотеки**, которая определяется *по соглашению залогодателя с залогодержателем* и указывается в договоре в денежном выражении.

5. **Существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой**.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его *суммы, основания возникновения и срока исполнения*. В тех случаях, когда обязательство, обеспечиваемое ипотекой, *основано на каком-либо договоре*, в договоре об ипотеке должны быть указаны *стороны этого договора, дата и место его заключения*. Если *сумма* обеспечиваемого ипотекой обязательства *подлежит определению в будущем*, в договоре об ипотеке должны быть указаны *порядок и другие необходимые условия ее определения*. Если обеспечиваемое ипотекой *обязательство подлежит исполнению по частям*, в договоре об ипотеке должны быть указаны *сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры* либо условия, позволяющие определить эти размеры.

6. **Указание на выдачу закладной**. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору ипотеки могут быть удостоверены закладной (ст. 13 Закона об ипотеке). Составление и выдача закладной не допускается, и условия о закладной в договоре ипотеки являются недействительными в случаях, установленных п. 4 ст. 13 Закона об ипотеке.

7. **Указание** всех существующих **прав третьих лиц** на предмет ипотеки (аренда, ипотека, сервитут, пожизненное пользование) (ст. 12 Закона об ипотеке).

8.3.5. Особенности ипотеки жилых помещений

В соответствии с особым правовым режимом жилья главой XIII Закона об ипотеке определены следующие особенности ипотеки жилых помещений:

1. *Не допускается ипотека жилых помещений, находящихся в государственной и муниципальной собственности.*

2. При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме также заложеной считается соответствующая доля в праве общей собственности на общее имущество дома и земельный участок (ст. 290 ГК, ст. 75 Закона об ипотеке).

3. Ипотека жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетним, ограниченно дееспособным и недееспособным лицам, осуществляется с согласия органов опеки и попечительства (п. 5 ст. 74 Закона об ипотеке, ст. ст. 37, 38 ГК).

4. Ипотека жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, если при этом не затрагиваются права или охраняемые интересы этих лиц, допускается с согласия органов опеки и попечительства (ст. 77 Закона об ипотеке).

5. Приобретение или строительство жилья за счет кредита банка или иной кредитной организации влечет возникновение ипотеки в силу закона (ст. 77 Закона об ипотеке).

6. *Особый порядок обращения взыскания:*

- заложное жилье *продается с торгов* (в форме открытого аукциона или конкурса);

- отчуждение заложенного жилого помещения является основанием *прекращения права пользования залогодателя и любых иных лиц, проживающих в этом жилом помещении;*

- права пользования жилым помещением *сохраняют наниматели и арендаторы, заключившие договор найма или аренды до возникновения ипотеки* или с согласия залогодержателя.

8.3.6. Особенности ипотеки земельных участков

По договору об ипотеке могут быть заложены *земельные участки, которые не исключены из оборота или не ограничены в обороте* (п. 1 ст. 62 Закона об ипотеке). Главой XI Закона об ипотеке установлены следующие особенности ипотеки земельных участков:

1. *Залог права аренды земельного участка возможен только в пределах срока договора аренды и при согласии собственника земельного участка* (п. 1.1. ст. 62 Закона об ипотеке). Данная норма *не применяется в случае залога по одному договору об ипотеке одновременно здания и права аренды земельного участка, на котором это здание расположено.*

2. *Доля в праве на земельный участок, находящийся в общей долевой или совместной собственности, не может быть предметом ипотеки.* Ипотека может быть установлена *только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре* (п. 2 ст. 62 Закона об ипотеке). Эта норма применяется в случаях, когда доля в праве собственности на земельный участок выступает в качестве самостоятельного предмета ипотеки, и не распространяется на случаи, когда единым предметом ипотеки является нежилое помещение и доля в праве собственности на земельный участок.

3. *Не допускается залог земельных участков:*

1. *находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе находящихся на праве ПНВ и ПБП;*

2. *части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.*

4. *При ипотеке земельного участка право залога распространяется на находящиеся или строящиеся на нем здание или сооружение, если договором об ипотеке не установлено иное* (п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке).

5. Ипотека земельных участков из состава земель *сельскохозяйственного назначения* допускается только с одновременной ипотекой находящихся или строящихся на этом земельном участке зданий, строений, сооружений (п. 4 ст. 64 Закона об ипотеке).

6. Земельный участок, приобретенный с использованием кредитных средств банка или целевого займа, предоставленного юридическим лицом, или право аренды земельного участка считается находящимся в залоге с момента регистрации права заемщика (ст. 64.1 Закона об ипотеке).

7. Земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или целевого займа, предоставленного на строительство здания, построено или строится здание, либо право аренды земельного участка считаются находящимися в залоге с момента регистрации права собственности заемщика на здание либо с момента получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав уведомления залогодателя и залогодержателя, к которому приложен кредитный договор (ст. 64.2. Закона об ипотеке).

8. Земельный участок, принадлежащий застройщику, или право аренды земельного участка считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства с момента регистрации договора участия в долевом строительстве (ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве).

9. Особенности реализации заложенных земельных участков:

- на земельный участок, приобретенный при продаже с публичных торгов или по конкурсу, распространяется требование о разрешенном использовании;

- публичные торги осуществляются с ограничением по кругу участников, т.е. с соблюдением установленных федеральным законом ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать земельные участки;

- обращение взыскания и реализация земельного участка из состава земель *сельскохозяйственного назначения* допускается только после истечения соответствующего периода сельскохозяйственных

работ, т.е. *после 1 ноября года*, в котором предусмотрено исполнение обеспеченного ипотекой обязательства, *если договором не установлена иная дата*.

8.3.7. Государственная регистрация договора об ипотеке

В соответствии с пунктом 1 ст. 29 Закона о регистрации государственная регистрация ипотеки проводится *после государственной регистрации вещных прав залогодателя* на недвижимое имущество.

Государственная регистрация договора об ипотеке имеет следующие **правовые последствия**. С момента регистрации договора об ипотеке и внесения в ЕГРП записи об ипотеке:

1. договор об ипотеке вступает в силу;
2. возникает ипотека как обременение имущества, заложенного по договору;
3. залогодержатель приобретает право залога, за исключением случаев, когда обязательство, обеспеченное ипотекой, возникло после внесения в ЕГРП записи об ипотеке;
4. права собственника имущества (залогодателя) по распоряжению объектом недвижимости ограничены.

Приказом Минюста РФ от 15.06.2006 г. №213 утверждена Инструкция о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества (далее – Инструкция о регистрации ипотеки).

Документы, представляемые для государственной регистрации договора об ипотеке. На государственную регистрацию представляются:

- 1) *при простой письменной форме* договора об ипотеке – *совместное заявление залогодателя и залогодержателя; при нотариальной форме* договора об ипотеке – *заявление залогодателя или залогодержателя;*
- 2) *документ об уплате государственной пошлины* за государственную регистрацию ипотеки, который должен быть возвращен заявителю;

3) подлинники или нотариально удостоверенные и копии *учредительных документов юридического лица* со всеми действующими изменениями и дополнениями либо выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица);

4) документы, подтверждающие *полномочия лица, заключившего договор* от имени юридического лица (руководителя или доверенность иного представителя юридического лица);

5) *план и описание закладываемого объекта* недвижимости, удостоверенные организацией (органом) по учету объектов недвижимости;

6) *подлинники договора об ипотеке* (в количестве, равном числу сторон сделки и один экземпляр для хранения в органе по государственной регистрации);

7) документы, названные *в договоре об ипотеке* в качестве *приложений*;

8) *закладная*, если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной;

9) документы, названные *в закладной* в качестве *приложения* (кредитный или иной договор, исполнение которого обеспечивается ипотекой).

В предусмотренных законом случаях на регистрацию ипотеки представляются *и иные документы*.

Порядок внесения записей о регистрации договора об ипотеке:

1) Регистрация договора об ипотеке осуществляется путем внесения *записи о сделке* в подраздел III-4. Если *предметом* договора об ипотеке является *несколько объектов недвижимости*, например здание и земельный участок, то запись о сделке вносится *в любой из разделов ЕГРП*, сформированных для закладываемых объектов.

2) После внесения записи о сделке *под тем же номером регистрации* в подраздел III-2 вносятся *записи об ипотеке*. Если *предметом* договора об ипотеке является *несколько объектов недвижимости*, то

запись об ипотеке вносится в подразделы III-2 *всех разделов ЕГРП*, сформированных для закладываемых объектов.

Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в ЕГРП. *Для третьих лиц ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации.*

Регистрационные записи о договоре и об ипотеке *вносятся одновременно*. Регистрация ипотеки, возникшей в силу договора, не является самостоятельным регистрационным действием. *Взимается только государственная пошлина за регистрацию сделки, без дополнительной пошлины за регистрацию ипотеки (ст. 24 Закона об ипотеке). Право залога на заложенное имущество не подлежит государственной регистрации (п. 3 ст. 11 Закона об ипотеке).*

3) Если права залогодержателя удостоверяются *закладной*, то в графе «Особые отметки регистратора» всех подразделов III-2 и III-4, в которые внесены записи об ипотеке, *делается отметка о выдаче закладной и указывается дата ее выдачи* первоначальному залогодержателю.

Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем регистрационной надписи на договоре ипотеки. Свидетельство о государственной регистрации права залогодержателю не выдается.

8.3.8. Ипотека в силу закона возникает в следующих случаях:

1) *При продаже в кредит*, в том числе *с условием о рассрочке платежа*, с момента передачи имущества покупателю оно находится в залоге у продавца до полной оплаты, если иное не предусмотрено договором купли-продажи (п. 5 ст. 488, п. 3. ст. 489 ГК).

2) *При передаче имущества под выплату ренты*, в том числе недвижимого имущества по *договору пожизненного содержания с иждивением*, оно находится в залоге у получателя ренты в обеспечение обязательств по ее выплате (п. 1 ст. 587 ГК).

3) *При приобретении или строительстве жилого дома или квартиры с использованием заемных средств* – кредита банка или

иной кредитной организации либо целевого займа, предоставленного юридическим лицом (п. 1 ст. 77 Закона об ипотеке).

4) При приобретении земельного участка с использованием заемных средств – кредита банка или иной кредитной организации либо целевого займа, предоставленного юридическим лицом, этот земельный участок или право аренды земельного участка считаются находящимися в залоге с момента регистрации права заемщика (ст. 64.1 Закона об ипотеке).

5) При строительстве на земельном участке здания или сооружения с использованием заемных средств земельный участок, на котором построено или строится здание или сооружение, или право аренды земельного участка находится в залоге у банка или иного юридического лица, предоставившего денежные средства для строительства здания, с момента регистрации права собственности заемщика на здание либо с момента получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, уведомления залогодателя и залогодержателя, к которому приложен кредитный договор (ст. 64.2. Закона об ипотеке).

б) При привлечении застройщиком по договорам участия в долевом строительстве денежных средств граждан и юридических лиц для строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (п. п. 1, 2, 3 ст. 13 Закона об участии в долевом строительстве):

- земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости находятся в залоге у участников долевого строительства с момента госрегистрации договора участия в долевом строительстве;

- незавершенный строительством объект находится в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект;

- *жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, находятся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такие помещения.*

7) Если при залоге имущественных прав должник залогодателя до исполнения залогодателем обязательства, обеспеченного залогом, исполнит свое обязательство, все полученное при этом залогодателем становится предметом залога (п. 1 ст. 58 Закона РФ от 29.05.1992 г. № 2872-1 «О залоге»). Например, *при залоге права требования квартиры по инвестиционному договору или договору участия в долевом строительстве.* В случае получения инвестором или участником долевого строительства от застройщика квартиры залогодержатель права требования в силу закона получает в залог квартиру. *Залог возникает с момента государственной регистрации права собственности инвестора (участника долевого строительства) – залогодателя права требования.*

К залoгу в силу закона применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное (п. 2 ст. 1 Закона об ипотеке).

Особенности регистрации ипотеки в силу закона (п. 2 ст. 20 Закона об ипотеке):

- *Регистрация ипотеки осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой (покупателя, плательщика ренты и т.д.), если иное не установлено федеральным законом.* Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены *закладной.*

Регистрация ипотеки осуществляется посредством внесения записи в подраздел III-2 ЕГРП *под тем же номером,* под которым осуществлена государственная регистрация права залогодателя (покупателя, плательщика ренты и т.д.) *с указанием реквизитов договора*

(купли-продажи, ренты и т.д.), на основании которого осуществлена госрегистрация права залогодателя и возник залог в силу закона.

- Регистрация ипотеки *земельного участка*, принадлежащего застройщику на праве собственности, или ипотеки права аренды земельного участка осуществляется *одновременно с государственной регистрацией договора об участии в долевом строительстве*.

Регистрация ипотеки осуществляется посредством внесения записи в подраздел III-2 ЕГРП с указанием *реквизитов договора об участии в долевом строительстве под тем же номером*, под которым осуществлена *государственная регистрация договора*.

- Регистрация ипотеки *земельного участка*, на котором с использованием заемных средств на строительство здания, построено или стоит здание, либо право аренды земельного участка, осуществляется:

- *одновременно с регистрацией права собственности заемщика на построенное или строящееся здание;*

- *вне зависимости от регистрации права собственности заемщика на построенное или строящееся здание*, на основании уведомления залогодателя и залогодержателя, к которому приложен кредитный договор.

- Для регистрации ипотеки, осуществляющейся одновременно с госрегистрацией права собственности или договора об участии в долевом строительстве, *не требуется представления отдельного заявления*. Регистрация ипотеки в силу закона является обязанностью регистратора.

- Регистрация ипотеки в силу закона производится *без взимания государственной пошлины* за государственную регистрацию.

При приеме документов на государственную регистрацию сделки и (или) перехода права собственности *заявители предупреждаются о регистрации ипотеки в силу закона*, о чем делается *отметка на заявлении*.

- Если из документов, представленных на регистрацию права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой (покупателя,

участника строительства, застройщика и т.д.), невозможно было выявить факт использования кредитных средств или средств целевого займа, *регистрация ипотеки в силу закона может быть осуществлена при обращении заинтересованного лица, например залогодержателя по ипотеке в силу закона с приложением кредитного договора, договора целевого займа или иного документа, подтверждающего приобретение объекта недвижимости за счет кредитных (заемных) средств.*

- *Регистрация ипотеки в силу закона удостоверяется путем регистрационной надписи на документе, являющемся основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой.*

Если после регистрации ипотеки в силу закона залогодатель и залогодержатель заключили договор об ипотеке, в регистрационную запись об ипотеке вносятся соответствующие изменения.

8.3.9. Закладная

Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей, что ее законный владелец:

а) *имеет право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства;*

б) *обладает правом залога на имущество, обремененное ипотекой.*

Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

Составление и выдача закладной не допускается в случае, если (п. 4 ст. 13 Закона об ипотеке):

1) *предметом ипотеки является: предприятие как имущественный комплекс или право его аренды; леса или право аренды леса;*

2) *сумма долга по денежному обязательству, обеспечиваемому ипотекой, не определена и отсутствуют условия, позволяющие ее определить.*

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, на это должно быть указано в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона.

Требования к содержанию закладной установлены ст. 14 Закона об ипотеке. Закладная должна содержать:

- 1) слово «*закладная*» в названии документа;
- 2) имя (наименование) *залогодателя* и место его жительства (нахождения);
- 3) имя (наименование) *первоначального залогодержателя* и место его жительства (нахождения);
- 4) название, дата и место заключения *основного обязательства*, обеспеченного ипотекой (кредитного или иного договора);
- 5) имя (наименование) *должника* по основному обязательству и место его жительства (нахождения);
- 6) *сумму обеспеченного ипотекой обязательства и размера подлежащих уплате процентов либо условий, позволяющих определить эту сумму и проценты;*
- 7) *план погашения долга* – срок уплаты этой суммы, периодичности и размера платежей либо условий, позволяющих их определить;
- 8) *предмет ипотеки* (название и место нахождения заложенного недвижимого имущества);
- 9) *денежную оценку* заложенного имущества, а если установление ипотеки является обязательным в силу закона – оценку по заключению оценщика;
- 10) *право залогодателя* и зарегистрировавший это право орган с реквизитами регистрации; для залога права аренды – срок и предмет аренды (объект недвижимости);
- 11) *обременения недвижимости правами третьих лиц* (пожизненного пользования, аренды, сервитутом и пр.) *либо их отсутствие* на момент государственной регистрации ипотеки;
- 12) *подпись залогодателя*, а также *и должника* по обеспеченному ипотекой обязательству;

13) сведения о государственной регистрации ипотеки: дата, место государственной регистрации и номер регистрации;

14) дату выдачи закладной первоначальному залогодержателю.

Документ, в котором отсутствуют какие-либо из указанных данных, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю.

Закладная представляется в орган по государственной регистрации прав вместе с договором об ипотеке и другими документами, необходимыми для регистрации ипотеки.

Представляемая в орган по государственной регистрации закладная:

- должна быть составлена и подписана залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству;

- должна удовлетворять требованиям п. 1 ст. 14 Закона об ипотеке, за исключением требования в отношении даты выдачи закладной и сведений о госрегистрации ипотеки, а при выдаче закладной при ипотеке в силу закона – сведений о регистрации права залогодателя;

- все листы закладной должны составлять единое целое, должны быть сшиты и пронумерованы;

- ее содержание должно соответствовать договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой;

- названные в закладной документы, составляющие ее неотъемлемую часть, должны быть приложены к закладной.

8.3.10. Изменения и дополнения записи об ипотеке, возникшей в силу договора, осуществляются на основании *соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или дополнении условий договора об ипотеке* (п. 2 ст. 23 Закона об ипотеке).

В соответствии с п. 21 Инструкции о регистрации ипотеки, *соглашение о внесении изменений или дополнений в договор ипотеки регистрируется как сделка с внесением в подраздел III-4 ЕГРП записи о регистрации соглашения.* Если соглашением изменяются предмет

ипотеки, стороны договора, другие условия договора об ипотеке, то в *ЕГРП* должны быть также *внесены изменения*.

Внесение изменений и дополнений *необходимо в следующих случаях*:

1. ***Изменение предмета ипотеки***: один из объектов залога или часть объекта могут быть исключены из предмета ипотеки.

Если из предмета ипотеки *полностью исключается* какой-либо объект недвижимости, то в подраздел III-4 записи о регистрации договора об ипотеке *вносится запись об изменении*, а в соответствующий подраздел III-2 *ЕГРП вносится запись о прекращении ипотеки*.

Если из предмета ипотеки *исключается только часть объекта*, запись об изменении *вносится* как в подраздел III-4, так и в соответствующий подраздел III-2 *ЕГРП*.

2. ***Изменение других условий договора об ипотеке***. Если вносятся изменения, не связанные с предметом ипотеки, записи об изменениях и дополнениях вносятся в подразделы III-2 и III-4 (в лист «Запись об изменениях») в порядке, установленном разделом VII Правил ведения *ЕГРП*.

3. ***Изменение залогодателя***. Заложенный объект недвижимости может быть отчужден залогодателем иному лицу (нескольким лицам) с согласия залогодержателя. *Отчуждение предмета ипотеки не является основанием для прекращения ипотеки*. В этом случае *одновременно с государственной регистрацией права собственности на заложенный объект в подразделе III-2*:

- погашается запись о прежнем залогодателе;
- вносится запись о новом залогодателе.

В новой записи об ипотеке указываются:

- в графе «Залогодатель» – новый собственник объекта недвижимости;
- в графе «Документы-основания»:
 - реквизиты договора об ипотеке, даты и номера его государственной регистрации;

– реквизиты соответствующего документа (договора купли-продажи, дарения и т.д.), на основании которого зарегистрирован переход права, дата и номер его государственной регистрации и (или) государственной регистрации перехода права.

8.3.11. Прекращение ипотеки и погашение регистрационной записи об ипотеке

Ипотека прекращается в следующих случаях:

- *прекращение обеспеченного залогом основного обязательства (уплатой долга, соглашением об отступном, зачетом встречного требования, новацией и др.);*

- *прекращение обстоятельств, с которыми закон связывает возникновение залога (полная оплата имущества, приобретенного в рассрочку, возврат суммы кредита на приобретение жилья);*

- *гибель заложенного имущества;*

- *прекращение права собственности залогодателя на предмет ипотеки по установленным законом основаниям (в том числе виндикация) (ст. 42 Закона об ипотеке);*

- *продажа объектов с публичных торгов (ст. 57 Закона об ипотеке);*

- *приобретение заложенного имущества залогодержателем для себя или третьих лиц с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой (п. 2, п. 3 ст. 55 Закона об ипотеке);*

- *продажа объектов залогодателем залогодержателю при объявлении торгов несостоявшимися (п. 2 ст. 58 Закона об ипотеке);*

- *отказ залогодержателя оставить за собой заложенное имущество после повторных публичных торгов (п. 5 ст. 58 Закона об ипотеке);*

- *передача закладной законным владельцем закладной в орган по государственной регистрации или нахождение ее у залогодателя либо должника по основному обязательству, если иное не доказано или не установлено Законом об ипотеке (п. 7 ст. 17 Закона);*

- *иные предусмотренные законом случаи.*

Согласно ст. 25 Закона об ипотеке *регистрационная запись об ипотеке погашается на основании:*

- 1) *совместного заявления залогодержателя и залогодателя о прекращении залога;*
- 2) *заявления законного владельца закладной;*
- 3) *решения суда, арбитражного суда или третейского суда.*

Независимо от оснований прекращения ипотеки *представление на регистрацию документов, подтверждающих прекращение ипотеки, не требуется.*

Записи о погашении регистрационных записей об ипотеке вносятся в подразделы III-2 и III-4 в порядке, установленном разделом VI Правил ведения ЕГРП.

В случаях, когда права залогодержателя удостоверены закладной, для погашения записи об ипотеке должен быть представлен *подлинный экземпляр закладной. После погашения регистрационных записей об ипотеке орган по государственной регистрации прав аннулирует закладную.*

Если в свидетельство о государственной регистрации права, выданное правообладателю (залогодателю), *была внесена запись о зарегистрированной ипотеке, после прекращения ипотеки правообладателю по его ходатайству может быть выдано новое свидетельство о государственной регистрации права, не содержащее записи о наличии зарегистрированной ипотеки.*

8.4. Государственная регистрация арестов недвижимого имущества

В соответствии с процессуальным законодательством аресты и запрещения распоряжения имуществом являются *мерами:*

- *обеспечения имущественных исков в производстве арбитражных судов и судов общей юрисдикции;*

- обеспечения порядка уголовного судопроизводства, надлежащего исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества;
- принудительного исполнения судебных актов и других исполнительных документов;
- обеспечения исполнения решения о взыскании налогов и таможенных сборов.

8.4.1. Аресты на имущество (запрещения распоряжения) могут налагаться:

- на имущество налогоплательщика-организации – постановлением руководителя (его заместителя) налогового или таможенного органа – с санкции прокурора (п. 6 ст. 77 НК);
- в исполнительном производстве – постановлением судебного пристава или постановлением о возбуждении исполнительного производства (ст. 51 Федерального закона от 21.07.1997 № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве));
- в уголовном производстве – постановлением суда (ст. 115 УПК);
- в гражданском судопроизводстве – определением суда общей юрисдикции или арбитражного суда об обеспечении иска, которое вступает в силу и приводится в исполнение немедленно в порядке, установленном для исполнения судебных актов (ст. 96, 187 АПК, ст. 142 ГПК).

В настоящее время *иные правоохранительные органы не могут налагать имущественные аресты*. Согласно ст. 29 УПК РФ **только суд** правомочен принимать решения о наложении ареста на имущество, в том числе в ходе досудебного производства. Определение суда является достаточным основанием для регистрации арестов (запрещений), дополнительного представления в регистрационную службу исполнительных листов или постановлений судебных приставов о наложении ареста не требуется.

Государственная регистрация арестов и запрещений как публичных ограничений права отличается от регистрации прочих ограниче-

ний (обременений) частного характера (аренды, ипотеки, доверительного управления) и имеет следующие *особенности*.

1. Аресты регистрируются без заявления и без оплаты пошлины при получении регистрирующим органом копий решений о наложении ареста, направленных наложившими арест органами в соответствии с п. 3 ст. 28 Закона о регистрации и п. 6 ст. 93 АПК. Арест может быть зарегистрирован и по заявлению заинтересованного лица (истца, взыскателя).

2. После регистрации ареста (запрещения) орган по регистрации обязан в течение пяти рабочих дней уведомить правообладателя о регистрации ограничения его права.

3. Порядок регистрации арестов зависит от того, зарегистрировано ли право на арестованное имущество, и открыт ли соответствующий раздел ЕГРП.

Если открыт раздел ЕГРП на подвергшийся аресту объект недвижимости, проводится регистрация ареста путем внесения записи в подраздел III-5. При этом следует учитывать, что арест является ограничением прав конкретного лица, которому объявлен запрет, а не любого собственника данной недвижимости. Если в ЕГРП зарегистрировано право иного лица, арест не может быть зарегистрирован.

Если в ЕГРП отсутствует раздел по арестованному объекту, вносится запись в предназначенную для этого книгу учета арестов, запрещений совершения сделок. Арест (запрещение сделок) не препятствует регистрации существующего права лица, которому объявлен запрет. В случае регистрации права на арестованное имущество после поступления документа о наложении ареста одновременно должен быть зарегистрирован и арест. После регистрации ареста (запрещения) в ЕГРП в книге учета арестов в графе «Примечание» указываются: слово «зарегистрирован», дата и номер регистрации ареста (запрещения).

4. Порядок регистрационных действий в случае совершения сделок с арестованным имуществом зависит от времени поступления сведений об аресте.

Если документ о наложении ареста или запрета поступит в регистрирующий орган *после принятия заявления* о регистрации сделки (перехода права) *до внесения записи в ЕГРП, регистрация приостанавливается до его снятия* (п. 4 ст. 19 Закона о регистрации).

Если запись об аресте, запрещении сделок с недвижимым имуществом внесена в ЕГРП *до принятия заявления* о сделке (переходе права), регистратор должен запросить дополнительные сведения о сохранении в силе данных запретов. *Регистрация* перехода права на арестованное имущество *может быть приостановлена не более чем на месяц*, с тем чтобы заявитель представил дополнительные доказательства о наличии у него оснований для государственной регистрации, например, *акта* (решения, определения, постановления) *о снятии ареста* (запрещения). Если такой документ не будет представлен, *в регистрации* перехода права, сделки *отказывается* на основании того, что лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества.

8.4.2. Приостановление государственной регистрации по решению, определению суда указано в п. 4 ст. 19 Закона о регистрации. Регистрация приостанавливается:

- *на указанный судом срок;*
- *до отмены судом своего решения (определения) о приостановлении;*
- *до наступления указанного судом события* (например, окончания рассмотрения спора).

Приостановление сопровождается внесением соответствующей отметки в ЕГРП – в графу «Особые отметки» после записи о правопритязании. *Судебный акт о приостановлении регистрации должен быть адресован регистрирующему органу.* Акты судебных и правоохранительных органов о наложении арестов и запрещений, адресованные правообладателям, являются основанием для регистрации ограничений их прав.

ГЛАВА 9. ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОСНОВАНИИ СУДЕБНЫХ РЕШЕНИЙ. ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ВОПРОСАМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

9.1. Регистрационные действия на основании судебных решений

Порядок действий регистрирующих органов на основании судебных актов определяется:

- *категорией дела*: а) исковое производство, б) производство по делам, вытекающим из административных и иных публичных правоотношений, в) особое производство;
- *сторонами процесса* (составом участвующих в деле лиц);
- *элементами иска* (содержание, предмет и основание);
- *видом судебного акта* (решение или определение) и его содержанием.

По данному вопросу рекомендуются следующие работы: А.А. Маковская «Судебный акт как основание государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Бюллетень Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2003. №4, №5; «Добросовестный приобретатель» недвижимости в современном российском праве» // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2002. №5; В.Е. Мацуков «Вопросы возникновения, прекращения и регистрации вещных прав» // Арбитражная практика. 2005. №1 – 2.

9.1.1. Регистрация прав, установленных решением суда

Такое решение может быть вынесено в порядке *искового производства*. Президиум ВАС РФ *исключил возможность* установления наличия права в порядке *особого (неискового) производства* (Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 17.02.2004 №76 «Обзор практики рассмотрения арбитражными судами дел об установлении фактов, имеющих юридическое значение»). Действия регистрирую-

щего органа определяются п. 1 ст. 28 Закона о регистрации и имеют следующие особенности.

1) **Признанное судом право подлежит регистрации на общих основаниях** – в порядке, установленном для регистрации любых вещных прав на недвижимость: по заявлению правообладателя, с приложением документа об оплате, плана объекта недвижимости и иных необходимых для регистрации документов.

Судебные решения являются одним из оснований возникновения и регистрации гражданских прав (п. 1 ст. 8 ГК, п. 1 ст. 17 Закона о регистрации) наряду со сделками, актами уполномоченных органов, правопреемством при наследовании физических и реорганизации юридических лиц. Независимо от основания возникновения любое право подлежит государственной регистрации. Принятие судом решения в пользу заинтересованного лица не избавляет его от дальнейшей необходимости обратиться за регистрацией. Так, в ст. 268 ГПК указано, что *решение суда в отношении юридического факта, подлежащего регистрации, служит основанием для регистрации, но не заменяет документы, выдаваемые регистрирующими органами.*

2) **Момент возникновения права может быть определен решением суда.** Однако указание момента возникновения права в судебном решении не обязательно, поскольку содержание судебного решения должно соответствовать нормам процессуального законодательства – ГПК и АПК, но не нормам о государственной регистрации.

Существует мнение, что право возникнет с момента вступления решения в законную силу. Однако момент возникновения права на недвижимость устанавливается не процессуальными нормами, а материальными нормами гражданского права. *Если момент возникновения права не указан в решении, то признанное судом право на недвижимость возникает по общему для недвижимости правилу п. 2 ст. 8 ГК РФ – с момента его государственной регистрации.* При этом только с момента государственной регистрации возникают признанные судом права на:

- бесхозяйное имущество (п. 3 ст. 225 ГК);

- давностное владение (п. 1 ст. 234 ГК);
- самовольную постройку (п. 3 ст. 222 ГК);
- имущество добросовестного приобретателя (п. 2 ст. 223 ГК в ред. от 30.12.2004 №217-ФЗ).

3) **Регистратор не вправе отказать в регистрации установленного судом права.** Правовая экспертиза в случае регистрации на основании судебного решения включает проверку:

- действительности и подлинности представленных документов;
- вступления решения суда в законную силу;
- соответствия решения суда требованиям п. 1 ст. 18 Закона о регистрации – наличием в решении описания объекта, правообладателя и вида подлежащего регистрации права.

Недопустимость отказа в регистрации признанного судом права не означает возможности регистрации прав на объект, который точно не установлен в решении. Если решение суда не содержит подлежащих внесению в ЕГРП сведений, то регистратор или правообладатель при наличии его письменного заключения вправе запросить суд о порядке исполнения данного решения (п. 1 ст. 28 Закона о регистрации).

Однако следует обратить внимание на отличие исполнительных исков от исков установительных (признательных). Предметом исполнительного иска является материально-правовое требование истца к ответчику об исполнении обязанности передать вещь, выплатить деньги, выполнить работу и пр. Иски о признании направлены на установление, подтверждение судом наличия или отсутствия юридического отношения. Их предметом служит материальное правоотношение между истцом и ответчиком.

Признание судом права не может быть отнесено к решению, подлежащему исполнению. Регистрирующий орган не является ответчиком по делу о признании права, поэтому решение суда об установлении права не порождает у него обязанности осуществить регистрацию. Соответственно, регистрация признанного судом права не является исполнением судебного решения. При отсутствии необходимых

документов она не может быть произведена и в принудительном порядке – на основании исполнительного листа.

9.1.2. Оспаривание зарегистрированного права. Запись о праве требования

Хотя государственная регистрация определяется законом как юридический акт признания и подтверждения государством прав на недвижимость, она *не является ненормативным актом государственного органа*. Совершенный органом по регистрации прав юридический акт не содержит никаких властных предписаний участникам гражданского оборота. Поскольку регистрация сама по себе не влечет возникновения прав на недвижимость, в отрыве от материального носителя зарегистрированного права – правоустанавливающего документа она также сама по себе не может нарушать прав иных лиц. Государственная регистрация является лишь доказательством существования зарегистрированного права. Согласно п. 1 ст. 2 Закона о регистрации *в судебном порядке может быть оспорено только зарегистрированное право, а не регистрация сама по себе*. Кроме того, законом не предусмотрено такое основание прекращения права собственности как признание недействительности проведенной регистрации, равно как свидетельства о регистрации права. Нельзя лишать прав на недвижимость по жалобе на действия регистрирующего органа.

Поэтому нельзя признать соответствующей закону практику оспаривания государственной регистрации как ненормативного акта государственного органа с привлечением в качестве ответчика регистрирующего органа. *Предметом иска должно быть признание недействительным правового основания регистрации – договора купли-продажи, постановления о предоставлении земельного участка и пр. Ответчиком по такому иску должен быть не регистрирующий орган, а лицо, нарушившее нормы материального права при передаче прав на недвижимость, – сторона по договору, орган местного самоуправления и пр.*

В случае удовлетворения исковых требований лица, имеющего притязания на объект недвижимости, регистрация признанного судом права осуществляется в общем порядке, при этом погашается запись о регистрации оспоренного права. Дополнительного решения о признании недействительности регистрации права ответчика и обязанности регистрирующего органа произвести регистрацию права истца не требуется.

В соответствии с п. 2 ст. 28 Закона о регистрации при оспаривании прав на недвижимое имущество в судебном порядке регистратор делает **запись о праве требования** со стороны истца. Запись вносится в графу «Особые отметки» и в подраздел III-6 (п. 6 ст. 12 Закона о регистрации). *Вступившие в силу решения и определения судов в отношении прав на недвижимое имущество подлежат в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в орган по регистрации* (п. 3 ст. 28 Закона о регистрации). Поэтому основанием для записи о праве требования может являться документ, подтверждающий факт судебного оспаривания права на любой стадии судебного разбирательства, например определение судьи о принятии искового заявления к производству или о подготовке дела к судебному разбирательству (ст. 127, 133 АПК, ст. 133 ГПК). При получении от судебного органа решения о признании права или о недействительности сделки запись о праве требования вносится *до обращения заинтересованного лица в регистрирующий орган в установленном порядке*.

Если зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке, то до окончания судебного разбирательства все заинтересованные лица должны быть оповещены о наличии такого спора. Поэтому *наличие записи о праве требования должно указываться при выдаче информации из ЕГРП*.

Наличие судебного спора о правах на недвижимость является основанием для *отложения государственной регистрации ипотеки* (п. 4 ст. 21 Закона об ипотеке). В остальных случаях *запись о праве требования сама по себе, в отсутствии записей о судебных арестах и запрещениях, не препятствует распоряжению объектом*. Однако факт

оспаривания права должен быть указан в договоре о передаче недвижимости, а *извещенный о споре приобретатель не может признаваться добросовестным* и пользоваться защитой, предоставленной ст. 302, 303 ГК.

9.1.3. Признание недействительности и расторжение сделок в судебном порядке. Добросовестный приобретатель

В соответствии со ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным ГК, в силу признания ее таковой судом (*оспоримая сделка*) либо независимо от такого признания (*ничтожная сделка*). По общему правилу последствием недействительности сделки является двусторонняя *реституция* – возврат сторонами всего полученного в натуре (п. 2 ст. 167 ГК).

Реституция невозможна при отсутствии у приобретателя полученного по недействительной сделке имущества, например, при его дальнейшем отчуждении другому лицу, существенном изменении объекта в результате реконструкции. В этом случае возмещается стоимость объекта. Отказывается в удовлетворении исковых требований о возврате проданной недвижимости и в случае признания покупателя *добросовестным приобретателем*.

В случае недействительности сделки зарегистрированное на ее основании право не может продолжать существовать только лишь в силу наличия регистрационной записи. Напомним, что государственная регистрация сама по себе не может рассматриваться в отрыве от реальных правоотношений. Соответственно, *запись о праве по недействительной сделке независимо от применения судом последствий недействительности должна быть погашена* как не соответствующая истинному положению вещей, поскольку недвижимость не была законно приобретена. Если вещь остается у приобретателя, то право на нее должно быть приобретено и зарегистрировано по иным законным основаниям (по судебному решению о признании добросовестности приобретателя, новой сделке и пр.). *Погашается только акту-*

альная запись непосредственно по недействительной сделке, а не по остальным последовавшим за ней сделкам.

На защиту собственности и прав добросовестного приобретателя направлен Федеральный закон от 30.12.2004 №217-ФЗ, который дополнил Закон о регистрации новой ст. 31.1, предусматривающей выплату компенсации собственникам и добросовестным приобретателям, лишившимся жилого помещения по независящим от них причинам, и чье право было зарегистрировано после 01.01.2005 г. *Разовая компенсация в размере реального ущерба, но не более 1 млн. руб. выплачивается по решению суда за счет казны РФ в порядке, определяемом Правительством РФ.*

Полагаем, что на основании судебных решений о признании либо о применении последствий недействительности сделки регистрирующий орган должен осуществить:

1) *погашение регистрационной записи о недействительной сделке* (если такая сделка была зарегистрирована в ЕГРП);

2) *погашение записи о праве приобретателя, зарегистрированном на основании недействительной сделки* (если считать невозможным при отсутствии реституции погашать запись о таком праве, то необходимо, по крайней мере, внести запись о праве требования и в случае дальнейших сделок проверять, извещен ли приобретатель о недействительности предыдущей сделки).

Если суд признал покупателя добросовестным приобретателем и отказал продавцу в возврате имущества, то право покупателя подлежит регистрации на основании данного решения (в общем порядке).

Если суд отказал в возврате недвижимости продавцу ввиду существенного изменения объекта, то регистрации подлежит право на новый объект недвижимости (в общем порядке) на основании документов, подтверждающих факт его создания, например, акта ввода после реконструкции.

Если суд взыскал в пользу государства недвижимость, полученную по сделке, совершенной с целью, противной основам правопорядка и нравственности, то такое решение является основанием для

регистрации права собственности Российской Федерации (в общем порядке);

3) Восстановление записи о праве отчуждателя, зарегистрированном до сделки (с сохранением прежнего регистрационного номера и даты регистрации).

Порядок восстановления регистрационных записей должен быть установлен Правилами ведения ЕГРП. Восстановление записи не является государственной регистрацией, поэтому должно осуществляться без взимания пошлины. Восстановление записи может быть подтверждено выдачей повторного свидетельства о регистрации права (с уплатой пошлины) или выпиской из ЕГРП (оплачивается выдача информации из ЕГРП).

Если в ЕГРП ранее не были зарегистрированы права лица, чье имущество было отчуждено по недействительной сделке, то может быть осуществлена регистрация в общем порядке (на основании имеющихся у заявителя подлинных правоустанавливающих документов, но никак не на основании решения суда о признании недействительности совершенной им сделки).

Следует отличать признание недействительности сделок и расторжение сделок в судебном порядке. Если недействительная сделка не влечет юридических последствий и недействительна с момента ее совершения, то при расторжении договора обязательства прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда (п. 1, 2 ст. 453 ГК). По общему правилу стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон (п. 2 ст. 453 ГК).

Поэтому *решение суда о расторжении договора является основанием для погашения записи о зарегистрированной сделке.*

Решение, обязывающее приобретателя возвратить полученное имущество отчуждателю, является основанием для регистрации права.

Регистрация проводится *в общем порядке* (по заявлению, за плату) *при условии документального подтверждения добровольного или принудительного исполнения решения суда.*

9.1.4. Регистрация по решению суда в случае уклонения одной из сторон сделки

Согласно п. 3 ст. 165 ГК, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется *в соответствии с решением суда.* Заметим, что такое *решение суда не заменяет государственной регистрации сделки.* Пока сделка не зарегистрирована, даже при наличии судебного решения о регистрации она не может считаться заключенной. Этим незарегистрированные сделки отличаются от сделок с пороками формы. *Признать действительной незарегистрированную сделку суд не вправе.*

В соответствии с п. 3 ст. 551 ГК при уклонении одной из сторон от регистрации перехода права собственности при продаже недвижимости суд вправе по требованию другой стороны вынести *решение о государственной регистрации* перехода права собственности. Однако в соответствии с п. 1 ст. 16 Закона о регистрации в случае уклонения одной из сторон от подачи заявления на государственную регистрацию переход права собственности *регистрируется на основании решения суда.* Налицо очередное несоответствие Закона о регистрации ГК: *решение суда о регистрации не является основанием приобретения права собственности и не может служить основанием регистрации права покупателя.* Недвижимость приобретается по сделке, а не в процессе спора об уклонении от регистрации.

Само по себе *решение суда о регистрации сделки не порождает обязанности у регистрирующего органа осуществить регистрацию.* В случае уклонения стороны сделки регистрация должна проводиться *в соответствии с решением суда, а не на основании решения суда и не в порядке исполнения судебного решения.* Заинтересованная в реги-

страции сторона должна обратиться в регистрационную службу в установленном порядке и представить необходимые для регистрации документы (заявление, план объекта, документы об оплате регистрации, правоустанавливающий документ – договор и пр.). *Вместо документов, которые должна была представить уклоняющаяся сторона, представляется решение суда.* В соответствии с ГК основанием для регистрации перехода права является договор, а не решение суда.

Аналогично в соответствии с решением суда производится и регистрация сделки в случае уклонения одной из сторон.

9.1.5. Мировые соглашения

В арбитражном процессе порядок заключения мирового соглашения сторонами, утверждения его судом и содержание мирового соглашения определены главой 15 АПК. Мировое соглашение может быть заключено сторонами на любой стадии арбитражного процесса и при исполнении судебного акта (ст. 139 АПК). Согласно ст. 140 АПК мировое соглашение должно содержать согласованные сторонами сведения об условиях, о размере и о сроках исполнения обязательств друг перед другом. *Мировое соглашение утверждается определением суда, в котором должны быть указаны его условия.* В определении об утверждении мирового соглашения, заключенного в процессе исполнения судебного акта, должно быть также указано, что этот акт не подлежит исполнению (ст. 141 АПК). Мировое соглашение исполняется сторонами добровольно или принудительно на основании исполнительного листа (ст. 142 АПК).

В гражданском судопроизводстве условия утвержденного судом мирового соглашения содержатся в определении суда, которым одновременно прекращается производство по делу (ст. 173 ГПК).

Таким образом, *регистрация права на основании мирового соглашения проводится в общем порядке*, правило о недопустимости отказа в регистрации, установленное п. 1 ст. 28 Закона о регистрации, не распространяется. В регистрационную службу должны быть представлены:

- *заявления о регистрации* (от обеих сторон в случае добровольного или от одной стороны в случае принудительного исполнения мирового соглашения);
- *определение суда об утверждении мирового соглашения* (возможно представление также и самого соглашения, подписанного сторонами);
- *документы о принадлежности недвижимости лицу, обязанному передать ее по мировому соглашению* (если его право не зарегистрировано в ЕГРП);
- *документы, подтверждающие добровольное или принудительное исполнение соглашения* в части передачи недвижимости, например, *передаточный акт*;
- *иные необходимые для регистрации документы* – документы об оплате пошлины, планы объектов, уставные документы юридических лиц, полномочия представителей и пр.

9.2. Судебная практика по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

9.2.1. Обжалование отказов в государственной регистрации прав в судебном порядке

Заявитель или иное заинтересованное лицо может *обжаловать отказ* в суд, арбитражный суд (п. 5 ст. 2 Закона о регистрации).

Обжалование отказа в государственной регистрации физическими лицами осуществляется в соответствии с гл. 25 ГПК *в течение 3 месяцев* со дня получения извещения об отказе.

Согласно ст. 206, 258 ГПК *суд*, признав заявление гражданина обоснованным, принимает решение об обязанности регистрирующего органа провести регистрацию и *устанавливает* для этого *срок*. *Решение суда направляется* в регистрирующий орган *не позднее 3 дней* со дня вступления решения в законную силу. *Об исполнении* решения должно быть *сообщено суду и гражданину не позднее чем в месячный*

срок со дня получения решения суда. В случае неисполнения решения суд принимает меры, предусмотренные законодательством РФ.

Обжалование отказа юридическими лицами осуществляется в соответствии с гл. 24 АПК в течение 3 месяцев со дня получения извещения об отказе.

При удовлетворении требования арбитражный суд признает отказ в государственной регистрации незаконным и обязывает регистрирующий орган совершить такую регистрацию в установленный судом срок. В решении может быть указана необходимость сообщить суду об исполнении данного решения. Копия решения направляется в 5-дневный срок со дня его принятия заявителю и в регистрационную службу. Решения арбитражных судов по делам об оспаривании действий (бездействия) государственных органов и должностных лиц подлежат немедленному исполнению, если иные сроки не установлены в решении (п. 3 ст. 180, п. 7 ст. 201, п. 1 ст. 318 АПК).

Таким образом, в случае признания отказа в регистрации незаконным, регистрирующий орган обязан исполнить судебное решение и провести государственную регистрацию. При отсутствии иных (не рассмотренных судом) оснований для отказа регистрация осуществляется в соответствии с решением суда.

Итак, государственная регистрация в случае обжалования отказа проводится:

- без дополнительного заявления;
- без дополнительной оплаты;
- без дополнительных документов;
- на основании представленных ранее заявителем правоустанавливающих документов.

Следует отличать действия регистрирующего органа в случае признания незаконным отказа в государственной регистрации и в случае признания судом права на недвижимое имущество. Согласно п. 1 ст. 28 Закона о регистрации права, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях, т.е. по заявлению правообладателя с приложением необходимых для ре-

гистрации документов, в том числе и об оплате госрегистрации. Судебное решение – основание для возникновения и, соответственно, государственной регистрации права на недвижимость.

Напротив, регистрация в случае незаконного отказа является исполнением судебного решения, положения п. 1 ст. 28 Закона о регистрации на общих основаниях в данном случае не применяются. По жалобе на отказ в регистрации регистрирующий орган является ответчиком, процессуальное положение которого позволяет возложить на него обязанность по совершению определенных действий, но, с другой стороны, позволяет ему самому обжаловать решение суда первой инстанции. Судебное решение о признании незаконным отказа в регистрации является не основанием для возникновения права на недвижимость, а обязанностью совершения регистрации на основании представленных заявителем правоустанавливающих документов, неправомерно признанных регистратором не соответствующими закону.

РАЗДЕЛ II. ПЛАНЫ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ

Тема 1. Общие положения о государственной регистрации прав о недвижимом имуществе и сделках с ним (2 часа)

Вопросы к семинару

1. Перечень прав, подлежащих государственной регистрации.
2. Объекты и субъекты вещных прав.
3. Регистрация вещного права, правовые последствия, удостоверение. Момент возникновения права.
4. Сделка как основание для регистрации прав. Момент заключения договора.
5. Перечень сделок, подлежащих регистрации.
6. Регистрация ранее возникших прав.
7. Примеры сделок с недвижимостью, не требующих государственной регистрации.
8. Правовая экспертиза и проверка законности сделок.
9. Условия законности сделки: право- и дееспособность сторон, полномочия представителей, принадлежность имущества правоотчуждателю и его полномочия, волеизъявление сторон, существенные условия договора, соблюдение прав и законных интересов третьих лиц, не участвующих в сделке (супруги, несовершеннолетние, недееспособные и ограниченно дееспособные лица, сосособственники имущества, члены семьи собственника, наниматели, получатели ренты, залогодержатели, акционеры и участники хозяйственных товариществ и обществ). Документы, необходимые для регистрации (по каждому случаю).

Нормативные и правоприменительные акты

Конституция РФ.

Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 г. №51-ФЗ. Часть 1 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс РФ от 26.01.1996 г. №14-ФЗ. Часть 2 // СЗ РФ. 1996. №5. Ст. 410.

Гражданский кодекс РФ от 26.11.2001 г. №146-ФЗ. Часть 3 // СЗ РФ. 2001. №49. Ст. 4552.

Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №188-ФЗ. // СЗ РФ. 2005. №1(часть 1). Ст. 14.

Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ // СЗ РФ. 29.10.2001. №44. Ст. 4147.

Семейный кодекс РФ от 29.12.1995 г. №223-ФЗ // СЗ РФ. 1996. №1. Ст. 16.

Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп. – ред. от 30.06.2006 г.) // СЗ РФ. 1997. № 30.

Федеральный закон от 02.01.2000 г. №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» // СЗ РФ. 2000. № 2. Ст. 149.

Федеральный закон от 25.10.2001 г. №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4148.

Указ Президента РФ от 13.10.2004 г. № 1315 «Вопросы федеральной регистрационной службы» // Российская газета от 19.10.2004 г. №230.

Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 1998. № 8.

Постановление Правительства РФ от 04.12.2000 г. №921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности» // СЗ РФ. 2000. № 50. Ст. 4901.

Приказ Минюста РФ от 06.08.2001 г. № 233 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения» // Бюллетень Минюста РФ. 2001. № 9.

Приказ Минюста РФ от 29.12.2001 г. № 343 «Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Бюллетень Минюста РФ. 2002. № 1.

Приказ Минюста РФ от 01.07.2002 г. № 184 «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Дополнительная литература

Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) – М.: Юрайт-Издат; 2006.

Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Учебное пособие – М., 2003.

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Недвижимость и инвестиции. – 2003.- №1-2(14-15). – С.59-89.

Курин Ю.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и права добросовестного приобретателя: из прошлого в настоящее // Недвижимость и инвестиции. – 2003. – №3-4 (16-17). – С.36-44.

Лапач В.А. Вопросы мены и купли-продажи недвижимостей. // Недвижимость и инвестиции. – 2003. – №3-4 (16-17). – С.53-67.

Мишустин М.В. Проблемы создания Единого кадастра объектов недвижимости // Недвижимость и инвестиции. – 2004. – №2(19). – С.22-23.

Пискунова М.Г. О делимости недвижимых вещей. // Недвижимость и инвестиции. – 2003. – №1-2(14-15). – С.103-117.

Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов // Е.А. Киндеева, В.А. Левицкая, М.Г. Пискунова и др. М.: Юрайт, 2002.

Сыроедов Н.А. Возникновение прав на землю // Государство и право. – 2004. – №10. – С.65-72.

Задача №1

Ваши действия в качестве регистратора в следующих случаях:

1) если в ЕГРП имеется запись о праве и заявитель не является ни правопреемником, ни наследником, ни стороной по сделке с зарегистрированным правообладателем и не может подтвердить свое право решением суда;

2) если в правоустанавливающих документах отсутствует один из элементов:

- описание, место расположения или адрес объекта недвижимого имущества,
- имя (наименование) правообладателя,
- вид регистрируемого права;

3) если акт государственного органа или органа местного самоуправления об установлении права принят за пределами компетенции и в нарушение порядка издания таких актов;

4) если в договоре отсутствуют установленные Законом для данного вида договоров существенные условия (п. 1 ст. 432 ГК);

5) если в ЕГРП имеется запись о зарегистрированной сделке, ипотеке, аренде, сервитуте, праве требования в судебном порядке, ином ограничении (обременении) права, но это не указано в договоре;

7) если в ЕГРП отсутствует запись о праве лица, распоряжающегося недвижимостью, возникшем после введения в действие Закона о регистрации прав.

При наличии оснований для отказа в государственной регистрации обоснуйте их, ссылаясь на конкретный абзац (абзацы) пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации прав.

Задача №2

Произведите регистрационные действия в следующих случаях купли-продажи недвижимости:

- 1) купля-продажа недвижимости нежилого назначения (при наличии записи о праве продавца в ЕГРП);
- 2) купля-продажа недвижимости нежилого назначения (при отсутствии записи о праве продавца в ЕГРП);
- 3) купля-продажа жилого помещения (при наличии записи о праве продавца в ЕГРП);
- 4) купля-продажа жилого помещения (при отсутствии записи о праве продавца в ЕГРП);
- 5) купля-продажа жилого помещения в кредит, с рассрочкой платежа (при наличии записи о праве продавца в ЕГРП);
- 6) купля-продажа жилого помещения в кредит, с рассрочкой платежа (при отсутствии записи о праве продавца в ЕГРП);
- 7) покупка жилого помещения за счет кредита банка (при наличии записи о праве продавца в ЕГРП);
- 8) покупка жилого помещения за счет кредита банка (при отсутствии записи о праве продавца в ЕГРП);
- 9) купля-продажа недвижимости нежилого назначения в кредит, с рассрочкой платежа (при наличии записи о праве продавца в ЕГРП).

Задача №3

Гасанова Р.К. обратилась в суд с иском к Гасанову Р.Ш. с привлечением в качестве третьих лиц нотариуса Н., Главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области, Комитета по управлению имуществом г. Самары, ФГУП «Ростехинвентаризация» о включении земельного участка и расположенного на нем нежилого здания кафе-магазина в наследственную массу после смерти мужа Гасанова Ш.Г. и признании права собственности на указанные объекты.

Истцом не представлены документы, подтверждающие права умершего на земельный участок и нежилое здание кафе-магазина. Га-

санова ссылается на то, что, поскольку земельный участок не был поставлен на учет в Комитете по земельным ресурсам и землеустройству, Гасановым Ш.Г. не было своевременно получено свидетельство о праве собственности на землю.

Какое решение должен принять суд?

Задача №4

Граμμαкова обратилась в суд с иском к Министерству имущественных отношений Самарской области с привлечением в качестве третьего лица Главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области о признании права собственности на земельный участок.

Истица утверждает, что на указанном земельном участке расположен жилой дом, принадлежащий ей на праве собственности в соответствии со свидетельством о праве на наследство по закону №4224 от 20.06.2002 г. Наследодателю данный жилой дом принадлежал на основании договора купли-продажи №5387 от 07.09.1990 г. Право собственности Граμμαковой на жилой дом зарегистрировано в ЕГРП. Истица заявила, что ранее не оформляла право собственности на земельный участок, расположенный под жилым домом, и при обращении в Министерство имущественных отношений с заявлением о предоставлении земельного участка бесплатно в собственность ей было отказано.

Обоснован ли отказ Министерства имущественных отношений?

Подлежит ли удовлетворению требование истца?

Задача №5

В федеральный суд Железнодорожного района г. Самары обратилась Антонова с иском к Лазареву с привлечением в качестве третьего лица Главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области о признании права собственности на жилой дом и земельный участок.

Истица утверждает, что в мае 2002 г. купила у Лазарева указанные жилой дом и земельный участок на основании нотариально удостоверенного договора купли-продажи. Однако данный документ был утерян, и она не смогла своевременно зарегистрировать свое право в органе Росрегистрации. В настоящее время, согласно данным Антоновой, продавец – Лазарев изменил место жительства.

Могла ли Антонова разрешить данную ситуацию во внесудебном порядке, если да, то каким образом она должна была поступить?

В каком случае истица не смогла бы избежать внесудебного порядка?

Правильно ли сформулированы исковые требования истца?

Задача №6

Строительная организация обратилась в арбитражный суд с иском к Главному управлению Федеральной регистрационной службы по Самарской области об обжаловании отказа в государственной регистрации.

Из представленных документов следовало, что строительная организация, являющаяся собственником нескольких жилых квартир и построенном ею жилом доме, подписала договор купли-продажи одной из этих квартир с акционерным обществом. Ответчик отказал в регистрации на том основании, что ранее им уже был зарегистрирован договор купли-продажи той же квартиры, заключенный между упомянутой выше строительной организацией (продавцом) и индивидуальным предпринимателем (покупателем).

В обоснование предъявленного требования строительная организация, не оспаривая факта заключения договора купли-продажи той же квартиры с другим покупателем, ссылалась на то, что, хотя договор купли-продажи был зарегистрирован в установленном порядке, переход права собственности на нее к покупателю не был зарегистрирован. Строительная организация оставалась собственником квартиры и имела право распорядиться ею, заключив новый договор купли-продажи. Следовательно, Главное управление Федеральной регист-

рационной службы по Самарской области было обязано зарегистрировать новый договор купли-продажи.

Какое решение должен принять суд?

Тема 2. Регистрация прав на вновь созданные объекты недвижимости и объекты незавершенного строительства (2 часа)

Вопросы к семинару

1. Особенности возникновения права на вновь созданный объект недвижимости.
2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.
3. Основание для государственной регистрации права на вновь созданный объект недвижимости.
4. Оформление прав собственности на самовольную постройку.
5. Завершенное и незавершенное строительство, договоры строительного подряда.
6. Инвестиции и долевое участие в строительстве.

Нормативные и правоприменительные акты

Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. №1(часть 1). Ст. 16.

Гражданский кодекс РФ. Часть 1.

Гражданский кодекс РФ. Часть 2.

Жилищный кодекс РФ.

Земельный кодекс РФ.

Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 1997. № 30.

Федеральный закон от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» // СЗ РФ. 1999. № 9. Ст. 1096.

Федеральный закон от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2005. №1(часть 1). Ст. 40.

Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 1998. № 8.

Закон Самарской области от 16.06.2003 г. №50-ГД «О порядке выдачи разрешений на строительство объектов недвижимости на территории Самарской области» (в редакции от 07.06.2004 г. №92-ГД).

Закон Самарской области от 11.03.2005 г. №94-ГД «О земле» (в редакции от 01.06.2006 г. №48-ГД).

Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 25.07.2000 № 56 «Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве» // Экономика и жизнь. 2000. № 34.

Дополнительная литература

Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) – М.: Юрайт-Издат; 2006.

Ленский Н.С. Самовольный захват земельных участков и самовольная постройка. Обзор судебно-арбитражной практики // Юридический мир. – 2001. – №2. – С.52-61.

Нехаев В. Самовольная постройка // Хозяйство и право. 1998. №6.

Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов // Е.А. Киндеева, В.А. Левецкая, М.Г. Пискунова и др. М.: Юрайт, 2002.

Сыроедов Н.А. Возникновение прав на землю // Государство и право. – 2004. – №10. – С.65-72.

Утка В. Правовые последствия самовольной постройки // Российская юстиция. 1999. №3.

Цепов Г.В. Инвестиции в строительство: проблемы гражданско-правового регулирования // Юридический мир. – 2001.-№2.-С.42-46.

Щербинин А.Г. Зарубежный опыт привлечения инвестиций в строительство жилья. // Недвижимость и инвестиции. – 2004. – №2(19). – С.41-46.

Задача №1

Граждане получили в порядке наследования в долевую собственность в равных долях земельный участок и жилой дом. После этого один из них возвел с соблюдением установленного порядка дачный дом на этом участке.

В данном случае возможна государственная регистрация:

- а) соглашения всех участников долевой собственности об определении долей;
- б) увеличения доли гражданина, осуществившего постройку;
- в) увеличения площади общего имущества с сохранением долей всех участников;
- г) права долевой собственности всех участников на дачный дом;
- д) права собственности гражданина на дачный дом.

Выберите и обоснуйте правильный ответ.

Задача №2

ООО «Надежда» обратилось в суд с иском к Комитету по управлению имуществом г. Самары с привлечением в качестве третьего лица Главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области о признании права собственности на самовольно построенное нежилое здание магазина.

Истцом представлены следующие документы:

Постановление Главы г. Самары №2541 от 20.10.2000 г., согласно которому ООО «Надежда» предоставлен земельный участок в аренду

сроком на 5 лет для строительства нежилого здания магазина и разрешено строительство нежилого здания магазина;

Договор аренды земельного участка №000015з от 16.01.2001 г., заключенный с Комитетом по управлению имуществом г. Самары на основании вышеуказанного постановления сроком с 16.01.2001 г. по 15.01.2006 г. и зарегистрированный в ЕГРП 31.12.2005 г.;

Акт ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта от 26.11.2000 г.;

Постановление Главы г. Самары №3412 от 30.12.2000 г. об утверждении указанного акта ввода в эксплуатацию.

Действительно ли данный объект недвижимости является самовольной постройкой?

Какое решение должен вынести суд?

Задача №3

В Главное управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области обратился Петров Д.А. с заявлением о государственной регистрации договора аренды земельного участка для строительства индивидуального гаража. На кадастровом плане указанного земельного участка схематически изображено строение, правовая принадлежность которого неизвестна.

Какие действия должен предпринять государственный регистратор прав?

Необходимо ли в данном случае истребовать дополнительные документы, если да, то какие?

Задача №4

В Главное управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области обратился Семенов П.Р. с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру по адресу: г. Самара, ул. Гагарина, д. 53, кв.78.

В качестве правоустанавливающих документов Семеновым были представлены Договор долевого участия в строительстве от

25.12.2004 г. и Акт приема-передачи квартиры от 16.07.2005 г., заключенные им с ООО «Жилстройинвест», действующим на основании договора строительного подряда от 07.11.2001 г., заключенного с Департаментом строительства и архитектуры г. Самары.

В процессе правовой экспертизы документов было установлено, что Постановлением Главы г. Самары №2365 от 18.10. 2001 г. Департаменту строительства и архитектуры г. Самары был предоставлен земельный участок и разрешено строительство многоквартирного жилого дома по указанному адресу, а Постановлением Главы г. Самары №3591 от 20.12. 2004 г. Департаменту строительства и архитектуры г. Самары был разрешен ввод в эксплуатацию вышеуказанного многоквартирного жилого дома.

Правомерно ли заключение представленного на государственную регистрацию договора долевого участия в строительстве?

Правомерно ли заключение указанного акта приема-передачи квартиры?

Обоснуйте ответ.

Тема 3. Особенности государственной регистрации прав на приватизированные жилые помещения (2 часа)

Вопросы к семинару

1. Понятие и признаки приватизации государственного и муниципального имущества.
2. Условия законности приватизации жилых помещений.
3. Стороны договора передачи жилого помещения.
4. Порядок государственной регистрации и момент возникновения права собственности на жилое помещение.
5. Приватизация коммунальных квартир и жилых помещений в них.

Нормативные и правоприменительные акты

Гражданский кодекс РФ. Часть 1.

Жилищный кодекс РФ.

Семейный кодекс РФ.

Закон Российской Федерации от 04.07.1991 г. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 26.06.2004 г.) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1991. № 28. Ст. 959.

Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 1997. № 30.

Федеральный закон от 31.05.2002 г. № 62-ФЗ «О гражданстве в Российской Федерации» // СЗ РФ. 2002. № 22. Ст. 2031.

Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч.1).

Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 1998. № 8.

Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 26.12.1984 г. №5 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса РСФСР»

Дополнительная литература

Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М.: Юрайт-Издат; 2006.

Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Учебное пособие. – М., 2003.

Сделки с недвижимостью – оформление без нотариуса: государственная регистрация, образцы документов // Е.А. Киндеева, В.А. Левецкая, М.Г. Пискунова и др. М.: Юрайт, 2002.

Задача №1

Филимоновы обратились в суд с иском к Муниципальному образованию – г. Самара в лице Комитета по управлению имуществом г. Самары с привлечением в качестве третьего лица Главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области о признании права общей долевой собственности на квартиру в порядке приватизации.

Истцы утверждают, что ранее обращались в орган Росрегистрации с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности на данный объект недвижимости на основании договора передачи квартиры в собственность граждан от 20.07.2004 г., однако им было отказано в регистрации их права. Право муниципальной собственности на указанную квартиру в ЕГРП не зарегистрировано.

Обоснован ли отказ Главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области?

Правильно ли сформулированы исковые требования истца, если нет, то каким образом они должны быть сформулированы?

Задача №2

В производстве федерального суда Промышленного района г. Самары находится гражданское дело по иску Тимофеевой к Администрации Промышленного района г. Самары с привлечением в качестве третьих лиц Главного управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области, ФГУП «Ростехинвентаризация» о признании права собственности на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Самара, ул. Вятская, д.26, кв.66.

Согласно выписке из реестра Комитета по управлению имуществом г. Самары №15-07-06/25072 от 08.04.2005 г. муниципальное имущество, в состав которого входил дом по ул. Вятской №26, было передано на баланс Комитету по ЖКХ и обслуживанию населения Промышленного района г. Самары. Регистрация права муниципальной собственности на указанную квартиру в ЕГРП проведена не была.

Свои требования истица обосновывает тем, что в 1996 году всем жильцам дома №26 по ул. Вятской были выданы единые ордера общего образца на занимаемые жилые помещения. Однако в приватизации жилого помещения истице было отказано в связи с тем, что до настоящего времени дом значится в материалах инвентаризации как общежитие.

Какое решение должен принять суд?

Задача №3

Квартира приватизируется тремя жильцами в равных долях, но один из них уклоняется от регистрации своего права.

Возможно ли осуществление государственной регистрации права только двух сособственников, т.е. 2/3 долей в праве, если:

а) договор передачи квартир в собственность граждан заключен 30.05.2001 г.;

б) договор передачи квартир в собственность граждан заключен 30.05.2002 г.?

Тема 4. Государственная регистрация ипотеки (2 часа)

Вопросы к семинару

1. Понятие права залога, договора о залоге, ипотеке. Обеспечительный характер залога.
2. Ипотека в силу закона и в силу договора.
3. Распоряжение заложенным имуществом. Возможные случаи перехода права на заложенное имущество к залогодателю.
4. Существенные условия договора о залоге.
5. Особенности ипотеки жилых помещений. Особенности ипотеки земельных участков.
6. Документы, необходимые для регистрации ипотеки.
7. Регистрационные действия при ипотеке.
8. Действия с закладными.

Нормативные и правоприменительные акты

Гражданский кодекс РФ. Часть 1.

Гражданский кодекс РФ. Часть 2.

Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 1997. № 30.

Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 1998. № 29.

Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. №219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 1998. № 8.

Приказ Минюста РФ от 15.06.2006 г. № 213 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2006. №27.

Дополнительная литература

Богатырев Ф.О. О сущности залога имущественных прав // Журнал Российского права. 2001. №4.

Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) – М.: Юрайт-Издат; 2006.

Пономарёв В.Н. О развитии ипотеки и иных мер стимулирования жилищного строительства в Российской Федерации // Недвижимость и инвестиции. – 2003. – №1-2(14-15). – С.27-38.

Цыбуленко З. Залог отдельных видов недвижимого имущества // Российская юстиция. 2000. №1.

Задача №1

В Главное управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области обратился Иванов с заявлением о государствен-

ной регистрации права собственности на квартиру по адресу: г. Самара, ул. Садовая, д. 225, кв.109.

В тексте правоустанавливающего документа – Договора долевого участия в строительстве от 21.10.2003 г. указано, что дольщик (Иванов) частично воспользовался заемными средствами ОАО Коммерческого Банка «Волжский кредит», в связи с чем, объект инвестиций – указанная квартира будет находиться в залоге у ОАО Коммерческого Банка «Волжский кредит».

Кроме того, наряду с вышеуказанным договором долевого участия в строительстве, были предоставлены Кредитный договор от 20.09.2005 г. и Договор об ипотеке данной квартиры от 20.09.2005 г., заключенные между Ивановым и ОАО Коммерческим Банком «Волжский кредит».

Какое решение должен принять государственный регистратор прав?

Зарегистрирует ли он залог в силу закона или залог в силу договора?

Задача №2

Какие из нижеперечисленных объектов не могут быть заложены по договору залога:

1. Земельный участок с расположенным на нем административным зданием;
2. Земельный участок с расположенным на нем незавершенным строительством объектом;
3. 1/2 доля в праве общей долевой собственности на земельный участок;
4. 1/2 доля в праве общей долевой собственности на квартиру, которая принадлежит одному гражданину на праве собственности.

Выберите и обоснуйте правильный ответ.

Задача №3

Муниципальное образование обратилось в Главное управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области за регистрацией договора ипотеки земельного участка.

При проведении правовой экспертизы выяснилось, что в договоре ипотеки не указана дата и место заключения обязательства, обеспечиваемого договором ипотеки.

Ваши действия в качестве регистратора:

1) зарегистрирую договор ипотеки, т.к. данные о дате и месте заключения основного обязательства, есть в кредитном договоре, представленном среди поданных на регистрацию документов;

2) приостановлю регистрацию, и потребую внесения дополнений в договор ипотеки, в части определения даты и места заключения основного обязательства;

3) 3) приостановлю регистрацию, поскольку из представленных документов следует, что на земельном участке находится жилой дом, а залог двух данных объектов отдельно друг от друга невозможен в соответствии с нормами Земельного кодекса РФ;

4) 4) откажу в регистрации, поскольку земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, не подлежат ипотеке.

Выберите правильное, на Ваш взгляд, решение и обоснуйте его.

**ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ВОПРОСОВ
ДЛЯ ПОДГОТОВКИ К ЭКЗАМЕНУ (ЗАЧЕТУ)
ПО СПЕЦКУРСУ «ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
И СДЕЛОК С НИМ»**

1. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в разрезе зарубежного и отечественного законодательства.

2. Понятие государственной регистрации прав.

3. Цели, задачи и принципы государственной регистрации.

4. Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Нормы о государственной регистрации в системе права.

5. Понятие, юридическая классификация и перечень объектов недвижимости.

6. Кадастровый и технический учет объектов недвижимости.

7. Права на недвижимость и сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации. Регистрация вещного права и сделки, правовые последствия и удостоверение.

8. Органы в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Порядок проведения государственной регистрации. Сроки проведения и плата за государственную регистрацию. Прием документов на государственную регистрацию прав.

10. Документы, необходимые для государственной регистрации, и требования к ним.

11. Основания для государственной регистрации прав (правоустанавливающие документы).

12. Дополнительные документы для государственной регистрации.

13. Правовая экспертиза. Проверка действительности представленных на государственную регистрацию документов, законности

сделок с недвижимостью. Проверка ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав.

14. Приостановление государственной регистрации.

15. Отказ в государственной регистрации и ее прекращение.

16. Понятие Единого государственного реестра прав и принципы его ведения.

17. Структура раздела Единого государственного реестра прав.

18. Книги учета документов (понятие, перечень, порядок ведения).

19. Предоставление информации из Единого государственного реестра прав (условия, сроки и форма предоставления).

20. Регистрационные действия при купле-продаже недвижимости.

21. Требования к договору купли-продажи. Документы, предоставляемые для регистрации договора купли-продажи и перехода права собственности.

22. Особенности государственной регистрации договоров мены жилых помещений. Государственная регистрация договоров дарения недвижимости.

23. Государственная регистрация договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением.

24. Регистрация прав на недвижимое имущество, переходящее в порядке наследования.

25. Понятие и признаки приватизации государственного и муниципального имущества. Условия законности приватизации жилых помещений.

26. Порядок государственной регистрации и момент возникновения права собственности на приватизированную квартиру. Регистрация прав владельцев комнат в коммунальных квартирах.

27. Порядок государственной регистрации права общей собственности (возникновение, признаки и особенности регистрации).

28. Регистрация прав на вновь созданные объекты недвижимости. Долевое участие в строительстве.

29. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства. Оформление прав собственности на самовольную постройку.

30. Правовой режим земельных участков.

31. Права и сделки с земельными участками, подлежащие государственной регистрации. Государственная регистрация прав владельцев земельных долей.

32. Регистрация прав на земельные участки, приобретаемые из государственной или муниципальной собственности.

33. Регистрация ограничений (обременений) прав на земельные участки. Государственная регистрация сервитутов.

34. Объекты аренды и договоры аренды, подлежащие государственной регистрации. Обязательность государственной регистрации прав арендодателя.

35. Регистрация договоров аренды. Регистрация соглашений об изменении договоров аренды. Государственная регистрация прекращения аренды.

36. Залог как способ обеспечения исполнения обязательств. Ограничение прав и обременение недвижимого имущества ипотекой. Особенности регистрации ипотеки в силу закона.

37. Предмет договора об ипотеке. Особенности ипотеки жилых помещений. Особенности ипотеки земельных участков. Требования к договору об ипотеке.

38. Документы для государственной регистрации договора об ипотеке. Государственная регистрация договора об ипотеке. Изменение и дополнение записи об ипотеке. Прекращение ипотеки и погашение регистрационной записи об ипотеке. Закладная.

39. Аресты недвижимого имущества и запрещения совершения сделок с недвижимостью, их регистрация. Приостановление государственной регистрации по решению, определению суда.

40. Регистрационные действия на основании судебных решений.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
Раздел I. Лекционный курс.....	7
Глава 1. Институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в разрезе зарубежного и отечественного законодательства.....	7
Глава 2. Материальные и процессуальные основы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. понятие недвижимости как объекта гражданских прав.....	11
2.1. Основы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	11
2.1.1. Понятие государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом.....	11
2.1.2. Цели, задачи и принципы государственной регистрации.....	12
2.1.3. Законодательство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	14
2.1.4. Нормы о государственной регистрации в системе права.....	15
2.2. Недвижимое имущество.....	16
2.2.1. Понятие объектов недвижимого имущества (недвижимости).....	16
2.2.2. Классификация объектов недвижимого имущества.....	16
2.2.3. Кадастровый и технический учёт (инвентаризация).....	17
2.3. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации.....	18
2.3.1. Правовые последствия государственной регистрации права и сделки.....	18
2.3.2. Права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации.....	19

2.3.3. Сделки с недвижимым имуществом, подлежащие государственной регистрации	20
2.3.4. Правовые последствия государственной регистрации сделки и перехода права	22
Глава 3. Процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	23
3.1. Органы в системе государственной регистрации прав, их компетенция.....	23
3.2. Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	26
3.3. Предоставление документов на государственную регистрацию прав	28
3.4. Документы, необходимые для проведения государственной регистрации прав, и требования к ним	29
3.5. Основания для государственной регистрации прав (правоустанавливающие документы).....	31
3.6. Дополнительные документы для государственной регистрации прав.....	34
3.7. Правовая экспертиза и пределы её проведения	35
3.8. Государственная регистрация прав и сделок. Удостоверение государственной регистрации прав и сделок	37
3.9. Приостановление государственной регистрации прав: порядок и сроки.....	39
3.10. Отказ в государственной регистрации прав: основания, порядок, сроки	42
Глава 4. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. предоставление информации из ЕГРП ..	45
4.1. Понятие Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и принципы его ведения	45
4.2. Структура Единого государственного реестра прав.....	46

4.2.1. Структура раздела Единого государственного реестра прав	47
4.2.2. Книги учета документов и дела правоустанавливающих документов.....	48
4.3. Предоставление информации из Единого государственного реестра прав	49
Глава 5. Особенности государственной регистрации прав на жилые помещения и сделок с ними. порядок государственной регистрации права общей собственности на недвижимость	51
5.1. Порядок государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права на жилые помещения	51
5.1.1. Требования к договору купли-продажи	51
5.1.2. Регистрационные действия.....	55
5.1.3. Документы, необходимые для государственной регистрации купли-продажи.....	58
5.2. Особенности государственной регистрации договоров мены жилых помещений	58
5.3. Государственная регистрация договора дарения недвижимости.....	60
5.4. Государственная регистрация договоров ренты и пожизненного содержания с иждивением	62
5.5. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, переходящее в порядке наследования	65
5.6. Особенности государственной регистрации прав на жилые помещения, передаваемые в порядке приватизации.....	67
5.6.1. Понятие и признаки приватизации государственного (муниципального) имущества	67
5.6.2. Условия законности приватизации жилых помещений	68
5.6.3. Порядок государственной регистрации прав на приватизированные помещения и необходимые документы	72

5.6.4. Приватизация коммунальных квартир и жилых помещений в них	74
5.7. Государственная регистрация общей собственности	77
5.7.1. Возникновение и признаки общей собственности	77
5.7.2. Особенности возникновения и регистрации права совместной собственности.....	79
5.7.3. Особенности регистрации права долевой собственности	81
5.7.4. Общая собственность в многоквартирном доме.....	83
5.7.5. Раздел общего имущества и выдел доли	84
Глава 6. Государственная регистрация прав на вновь созданные объекты и объекты незавершенного строительства. вопросы оформления прав на самовольные постройки	86
6.1. Государственная регистрация прав на вновь созданные объекты недвижимого имущества	86
6.1.1. Основания возникновения права на вновь созданные объекты.....	86
6.1.2. Подтверждение факта создания объекта.....	87
6.1.3. Предоставление земельного участка для строительства ..	89
6.1.4. Разрешение на строительство.....	90
6.1.5. Документы для регистрации права застройщика	91
6.2. Инвестиционные отношения, долевое участие в строительстве	92
6.3. Порядок государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства	95
6.3.1. Государственная регистрация договора	95
6.3.2. Регистрация прав участников долевого строительства.....	96
6.4. Особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимости	97

6.5. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства	98
6.6. Оформление прав собственности на самовольную постройку	100
Глава 7. Государственная регистрация прав на земельные участки.	101
7.1. Правовой режим земельных участков.....	101
7.1.1. Понятие земельного участка как объекта недвижимости..	101
7.1.2. Правовой режим земельных участков	101
7.2. Приобретение прав на земельные участки	105
7.2.1. Виды прав на земельные участки, основания их возникновения и переоформления	105
7.2.2. Приобретение прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	107
7.3. Государственная регистрация сделок с земельными участками	112
7.4. Государственная регистрация прав владельцев земельных долей на участки земель сельскохозяйственного назначения	114
7.4.1. Принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения.....	114
7.4.2. Сделки с долями в праве общей собственности на участки сельскохозяйственных земель	115
7.4.3. Выдел участка в счет земельной доли	116
7.4.4. Особенности государственной регистрации прав на участки сельскохозяйственных земель	117
7.5. Регистрация ограничений (обременений) прав на земельные участки	118
Глава 8. Государственная регистрация ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество	120
8.1. Государственная регистрация сервитутов.....	120

8.2. Государственная регистрация аренды	121
8.2.1. Договоры аренды недвижимого имущества, подлежащие государственной регистрации	121
8.2.2. Объекты аренды	122
8.2.3. Обязательность государственной регистрации прав арендодателя	123
8.2.4. Регистрация договора аренды	123
8.2.5. Регистрация соглашений об изменении договоров аренды	125
8.2.6. Государственная регистрация прекращения аренды.....	126
8.3. Государственная регистрация ипотеки недвижимого имущества	127
8.3.1. Залог как способ обеспечения исполнения обязательств	127
8.3.2. Ограничение прав и обременение недвижимого имущества ипотекой.....	129
8.3.3. Предмет договора об ипотеке.....	131
8.3.4. Требования к договору об ипотеке	133
8.3.5. Особенности ипотеки жилых помещений.....	135
8.3.6. Особенности ипотеки земельных участков.....	136
8.3.7. Государственная регистрация договора об ипотеке.....	138
8.3.8. Ипотека в силу закона.....	140
8.3.9. Закладная.....	144
8.3.10. Изменения и дополнения записи об ипотеке	146
8.3.11. Прекращение ипотеки и погашение регистрационной записи об ипотеке	148
8.4. Государственная регистрация арестов недвижимого имущества	149
8.4.1. Аресты на имущество (запрещения распоряжения).....	150
8.4.2. Приостановление государственной регистрации по решению, определению суда	152

Глава 9. Особенности государственной регистрации прав на основании судебных решений. Обзор судебной практики по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	153
9.1. Регистрационные действия на основании судебных решений.....	153
9.1.1. Регистрация прав, установленных решением суда.....	153
9.1.2. Оспаривание зарегистрированного права. Запись о праве требования	156
9.1.3. Признание недействительности и расторжение сделок в судебном порядке. Добросовестный приобретатель	158
9.1.4. Регистрация по решению суда в случае уклонения одной из сторон сделки	161
9.1.5. Мирные соглашения	162
9.2. Судебная практика по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним .	163
9.2.1. Обжалование отказов в государственной регистрации прав в судебном порядке.....	163
Раздел II. Планы практических занятий	166
Тема 1. Общие положения о государственной регистрации прав о недвижимом имуществе и сделках с ним	166
Тема 2. Регистрация прав на вновь созданные объекты недвижимости и объекты незавершенного строительства.....	173
Тема 3. Особенности государственной регистрации прав на приватизированные жилые помещения	177
Тема 4. Государственная регистрация ипотеки.....	180
Примерный перечень вопросов для подготовки к экзамену (зачету) по спецкурсу «Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»	184

Учебное издание

Ирина Владимировна Маркова

**ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
И СДЕЛОК С НИМ**

Учебное пособие

Печатается в авторской редакции
Компьютерная верстка, макет В.И. Никонов

Подписано в печать 18.10.07

Гарнитура Times New Roman. Формат 60x84/16. Бумага офсетная. Печать оперативная.

Усл.-печ. л. 12,25. Уч.-изд. л. 7,88. Тираж 200 экз. Заказ № 719

Издательство «Универс групп», 443011, Самара, ул. Академика Павлова, 1

Отпечатано ООО «Универс групп»