Департамент образования и науки города Москвы

Государственное автономное образовательное учреждение

высшего образования города Москвы

«Московский городской педагогический университет»

гуманитарно-правовой колледж института права и управления

**Афанаскин Сергей Станиславович**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество

**КУРСОВАЯ РАБОТА**

Специальность: 40.02.01 Право и организация социального обеспечения

(очная форма обучения)

Руководитель курсовой работы:

Шестопалов Михаил Андреевич

Москва

2019

**Содержание**

[Введение 3](#_Toc9363061)

[ГЛАВА 1. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом. 5](#_Toc9363062)

[1.1 Понятие недвижимости и ее признаки. 5](#_Toc9363063)

[1.2 Органы осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество 10](#_Toc9363064)

[ГЛАВА 2. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и порядок её осуществления. 16](#_Toc9363065)

[2.1 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними. 16](#_Toc9363066)

[2.2 Процедура государственной регистрации прав на жилое помещение в городе Москве. 22](#_Toc9363067)

[Заключение 26](#_Toc9363068)

[Список литературы 28](#_Toc9363069)

#  Введение

В процессе формирования рынка недвижимости, возникла потребность во введении норм права, устанавливающих государственную регистрацию вещных прав на нее.

В силу статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации[[1]](#footnote-1) недвижимым имуществом на территории нашего государства признаются земельные участки, участки недр, а также все объекты, имеющие прочную связь с землей. К последним относятся объекты, которые невозможно переместить в пространстве без несоразмерного ущерба их назначению: это здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, предприятия, как имущественные комплексы, а также иное имущество, отвечающее названному признаку. Данный вид имущества всегда представляет для субъектов гражданского права особую, очень важную категории вещей. Для физических лиц в первую очередь недвижимое имущество будет являться местом постоянного проживания. Для юридических лиц недвижимость также важна - на ней размещаются их помещения, производства, склады, то есть все то, без чего они не могут осуществлять свою деятельность, будь то систематическое извлечение прибыли, либо же иная цель создания. Государство, понимаю особую значимость данного вида имущества, установило его определенную процедуру регистрации, которая имеет правообразующее значение. В соответствии с частью 2 ст. 8.1 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. В отношении сделок статья 164 ГК РФ также устанавливает правило, что в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации. Исходя из Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [[2]](#footnote-2)государственная регистрация прав представляет собой юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Подтверждение данных действий государством заключается во внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр управомоченным органом.

***Целью*** данной работы является рассмотрение теоретических и правоприменительных аспектов государственной регистрации недвижимого имущества и сделок с ним.

В рамках поставленной цели необходимо решить следующие ***задачи:***

1. Определить принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
2. Изучить государственные органы, занимающиеся государственной регистрацией;
3. Раскрыть порядок проведения государственной регистрации.
4. Изучить процедуры государственной регистрации прав на жилое помещение в городе Москве.

***Объектом*** исследования является недвижимое имущество.

***Предметом*** работы является государственная регистрация недвижимого имущества и сделок с ним.

В работе были использованы сравнительно-сопоставительный метод, обобщения, описания и другие методы научного познания.

Работа состоит из введения, двух глав, четырех параграфов и заключения.

# ГЛАВА 1. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом.

## 1.1 Понятие недвижимости и ее признаки.

Деление имущества на движимое и недвижимое зародилось ещё в римском праве и до сих пор воспринято практически всеми современными правовыми системами. В качестве основного критерия такого разграничения выступала способность вещей к перемещению с сохранением их физической сущности, т. е. без изменения формы, экономического назначения и без вреда или значительного уменьшения их ценности. Вещи, неспособные к такому перемещению, признавались недвижимыми, все остальные вещи относились к разряду движимых. [[3]](#footnote-3)В современном праве за недвижимым имуществом сохраняется особый правовой режим, предполагающий специальный порядок приобретения и отчуждения, специальную регистрацию прав на недвижимость, определенного ограничения этих прав и административного контроля за их осуществлением. Очевидно, что вопрос о включении тех иных вещей в состав недвижимости имеет важное значение при оценке, продаже, залоге, завещании и других операциях с недвижимым имуществом.

 Законодательное определение понятия “недвижимость” раскрыто в ст. 130 ГК РФ[[4]](#footnote-4), согласно которой к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, а также подлежащие регистрации воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Перечень объектов, приравненных к недвижимым вещам в ст. 130 ГК РФ не является универсальным для всех национальных законодательств и исчерпывающим.

Далеко не все перечисленные в ст.130 ГК в качестве недвижимости вещи беспрекословно обладают всеми данными признаками, является предприятие, в состав которого входят вещи “абсолютно движимые” - продукция, сырьё, инвентарь, но в отношении них также устанавливается законом режим недвижимости. И вполне обосновано.

К разряду недвижимых законом также отнесены многолетние насаждения. Но при этом возникают вопросы, касающиеся оборота данного объекта: кто будет осуществлять регистрацию сделок с многолетними насаждениями, что может служить в качестве правоустанавливающего документа на данный момент?

Воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты вообще не имеют связи с земной поверхностью и относятся к объектам недвижимости только в связи с необходимостью их государственной регистрации и особой социальной значимостью данных объектов в гражданском обороте. Похожий аргумент можно выдвинуть и против признания недвижимостью жилых помещений в домах и иных строениях, а также квартир, они отнесены к недвижимости Гражданским кодексом. Здания и сооружения благодаря достижениям современной техники также уже не настолько прочно связаны с землёй, их местоположение может быть существенно изменено путём передвижения без особого ущерба для их целевого назначения. Вероятно, единственным классическим объектом недвижимости может быть признан участок земли, поскольку именно земная поверхность является объективно недвижимой, по крайней мере, относительно самой себя. Кроме того, некоторые специалисты сомневаются в возможности отнесения земли к недвижимому имуществу. Одни придерживаются той же позиции, что и законодатель, говоря о синонимичности данных понятий, например, В.А. Лапач[[5]](#footnote-5). Другие разграничивают данные понятия. Так, Н. В. Диаковская [[6]](#footnote-6)прямо указывает, что недвижимое имущество включает в свое содержание как недвижимые вещи, так и имущественные права. Этой же позиции придерживается и С. П. Гришаев[[7]](#footnote-7), говоря об ошибке законодателя, ведь имущество – более широкое понятие по сравнению с вещами, включающее в себя помимо вещей также имущественные права. Профессор Г.В. Чубуков [[8]](#footnote-8)делает вывод о том, что понятие «недвижимость» обладает индивидуальным содержанием и должно пониматься не как синоним «недвижимого имущества», а как «совокупность объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их естественного происхождения и размещения на земле».

Хоть в действующем Гражданском кодексе и есть определение недвижимого имущества, оно, по сути, закрепляет лишь два критерия, по которым можно обособить его от движимого. Таковыми критериями являются неразрывная связь имущества с землей и невозможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба его назначению. В науке множество авторов, такие как Н. А. Сыродоев[[9]](#footnote-9), И. Л. Брауде[[10]](#footnote-10), И. А. Емелькина[[11]](#footnote-11), И. В. Козлова[[12]](#footnote-12), дискутируют на эту тему. Они придерживаются такой позиции, что, исходя из современных технологических и научных достижений, существует возможность перемещения зданий, строений и сооружений без нанесения какого-либо ущерба их назначению. В то же время профессор Н. А. Сыродоев утверждает, что необходимо полностью исключить данный признак из определения, а профессор И. Л. Брауде, наоборот, пишет о том, что наличие всех современных достижений в перемещении зданий не превращает их в подвижную установку, это можно считаться своеобразным новым строительством, поскольку закладывается новый фундамент. Подвижные же помещения, вроде вагонов на рельсах или разборных металлических гаражей, не являются строениями. А согласно Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, будучи перенесенными, такие объекты могут быть квалифицированы как недвижимые вещи только при восстановлении их неразрывной физической и юридической связи с землей. И. В. Козлова отмечает, что в силу оценочного характера критерия абсолютно точное и одинаковое решение о прочности связи объекта с землей невозможно, и делает вывод, что значение имеет не только сама связь объекта с землей, но и функциональное назначение объекта, которое невозможно реализовать без наличия этой связи. И. А. Емелькина же пишет о том, что многие объекты недвижимости могут быть перемещены без ущерба назначению, тем не менее, как правило, объекты, укрепляемые в земле фундаментом, имеют прочную связь с землей и ставятся на нее на длительное время.

Исходя из вышеизложенного, представляется целесообразным сохранить в определении недвижимости оба вышеперечисленных критерия, так как в противном случае многие сборно-разборные конструкции будут признаны недвижимостью, к примеру, переносные гаражи, будки, киоски. В это же время данное определение необходимо дополнить таким критерием, как постоянная связь с землей, потому как если объект находится на земле временно, то он в будущем будет либо перенесен, либо снесен, значит недвижимым имуществом он так и не станет.

Понятие, приведённое в ст. 130 ГК РФ, не отражает должным образом такого сложного гражданско-правового объекта как недвижимость. Законодательство не раскрывает точного содержания понятия “имущество”.Так же в данный момент в науке критикуется действующее определение недвижимого имущества, закрепленное в ГК РФ, тем не менее, и в научных трудах также нет единого подхода к решению выявленных законодательных проблем, поскольку одни авторы считают так, другие иначе.

Итак, можно выделить следующие признаки недвижимости:

Во-первых, конкретного понятия недвижимого имущества не содержится в законодательстве Российской Федерации, законодатель выводит его определение через перечисление конкретных объектов, которые относятся к недвижимости.

Во-вторых, из приведенного в законодательстве определения, можно сделать вывод, что объекты признаются недвижимостью исходя из их природных свойств, исходя из их неразрывной связи с земной поверхностью, а также исходя из юридического критерия, согласно которому объект признаются недвижимостью в силу закона. В этой связи интересной представляется позиция Л. М. Наумовой[[13]](#footnote-13), выделяющей три группы критериев оценки имущества как недвижимого: -оценочные – исходящие из оценки стоимости, сравнительной стоимости объекта до и после перемещения, стоимости объекта и расходов на его перемещение; -технические – исходящие из связанности объекта с землей, из технических характеристик объекта, монолит или легковозводимые конструкции, наличие или отсутствие фундамента, подведение коммуникаций; – юридические – исходящие из правовой связи земельного участка и объекта недвижимости, квалификации данного объекта нормативно-правовыми актами.

В-третьих, необходимо отметить особенности права собственности по отношению к недвижимому имуществу, которое является абсолютным, а также является наиболее широким механизмом, позволяющим управомоченному лицу в полной мере воздействовать на объект недвижимости, а именно владеть, пользоваться и распоряжаться.

в-четвертых, особенностью недвижимого имущества является процедура государственной регистрации права собственности на недвижимость, которая является обязательной и служит единственным доказательством принадлежности объекта недвижимости к конкретному лицу. Получается, что при использовании понятия “имущество” требуется дополнительное уяснение того, что именно имеется в виду в данном конкретном случае, в частности, при рассмотрении ипотечных правоотношений.

В связи с этим получается что, в настоящее время проблемами определения понятия «недвижимое имущество» являются, синонимичность понятий «недвижимость», «недвижимое имущество» и «недвижимая вещь», так же не дается четкого разграничения между движимым и недвижимым имуществом благодаря критерию неразрывной связи с землей, ведь сейчас дома и многую недвижимость легко перемещают с места на место, а корабли, самолеты и некоторые другие движимые вещи относят к недвижимому имуществу, ровно как и, отсутствие в определении недвижимости такого необходимого критерия, как постоянная юридическая связь с землей.

## 1.2 Органы осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество

Большинство операций с недвижимостью – покупка или продажа, долгосрочная аренда, ипотека, дарение, наследование и другие – невозможны без процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и проведение сделок с ним.

В указе Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 года № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»[[14]](#footnote-14) было установлено, что каждому собственнику земельного участка должно выдаваться свидетельство на право собственности на землю, подлежащее регистрации в регистрационной книге.

11 декабря 1993 года Президент Российской Федерации издал Указ «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость»[[15]](#footnote-15), предусматривавший необходимость формирование единой системы регистрации и оформления документов о правах на недвижимость.

21 июля 1997 года был принят Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».[[16]](#footnote-16)

С 31 января 1998 года до создания в субъектах Российской Федерации учреждений юстиции регистрацию прав должны были осуществлять органы кадастрового и технического учета.

В октябре 2004 года была создана Федеральная регистрационная служба, а с 1 января 2005 года центральный аппарат и территориальные органы Федеральной регистрационной службы начали осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на всей территории Российской Федерации.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 12 мая 2008 года № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти»[[17]](#footnote-17) Федеральная регистрационная служба была переподчинена Министерству экономического развития Российской Федерации. 1 марта 2009г. вступил в силу Указ Президента РФ от 25 декабря 2008г. № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»[[18]](#footnote-18) в соответствии с которым были упразднены: Федеральное агентство геодезии и картографии и Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Также согласно переподчинена Указа Президента Российской Федерации и Федеральная регистрационная служба переименована в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии с возложением на нее с 1 марта 2009 года функций, упраздненных Роснедвижимости и Роскартографии.

На вновь созданную службу - Росреестр – были доверены функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации.

В настоящее время систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Российской Федерации составляют:

* федеральный орган в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии;
* территориальные органы - управления Росреестра в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, расположенные на территории субъектов Российской Федерации.

Росреестр и его территориальные органы осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[19]](#footnote-19), Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 года № 457.[[20]](#footnote-20)

21 декабря 2009 года принят Федеральный закон № 334-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»[[21]](#footnote-21), направленный на создание условий для функционирования единой федеральной системы в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимость.

Росреестр подвластный Министерству экономического развития РФ. Таким образом, перед Службой поставлена очень важная и достаточно сложная задача - создание и развитие единой федеральной системы регистрации прав и кадастрового учета.

В соответствии со ст. 9 Федерального закона № 122-ФЗ государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют в настоящее время Росреестр и его территориальные органы.

Государственная регистрация прав на предприятия как имущественные комплексы, объекты недвижимого имущества, расположенные на территории более одного регистрационного, и сделок с ними осуществляется непосредственно Росреестр.

По инициативе заявителя допускается государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества, включенные в состав автомобильной дороги и расположенные на территориях более одного регистрационного округа, и сделок с такими объектами недвижимого имущества федеральным органом в области государственной регистрации или государственная регистрация прав на такие объекты недвижимого имущества и сделок с ними по месту их нахождения в пределах надлежащего регистрационного округа органом по государственной регистрации. Государственная регистрация прав на иные объекты недвижимого имущества осуществляется по месту нахождения данных объектов в пределах соответствующего регистрационного округа органом по государственной регистрации.

К полномочиям Росреестра и его территориальных органов при проведении им государственной регистрации прав относятся (п. 3 ст. 9 Федерального закона № 122-ФЗ):

* проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;
* проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;
* государственная регистрация прав;
* выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав;
* выдача информации о зарегистрированных правах;
* принятие на учет в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав, бесхозяйных недвижимых вещей Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2003 г. № 580 «Об утверждении Положения о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей». [[22]](#footnote-22)
* выдача в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав, правообладателям, их законным представителям, лицам, получившим доверенность от правообладателей или их законных представителей, по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

Таким образом, сегодня Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

# ГЛАВА 2. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и порядок её осуществления.

## 2**.1 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ними.**

Единый государственный реестр недвижимости, ведется в РФ с 01.01.2017 вместо существовавшего ранее Единого государственного реестра прав на недвижимость. Такая же аббревиатура как ЕГРН используется для обозначения Единого государственного реестра налогоплательщиков, который ведется ФНС РФ в соответствии с п. 8 ст. 84 НК РФ.[[23]](#footnote-23)

Сущность произведенной замены, задуманной в окончательном виде еще в 2015 году заключается в:

1. ЕГРН не копирует ЕГРП, он объединяет сразу 3 реестра: кадастр недвижимости, реестр прав и реестр границ. Именно поэтому для его названия применена более широкая формулировка.
2. На данный момент уровень программного обеспечения позволяет выполнить задачу по безопасному ведению объединенного реестра в единственном виде — электронном.
3. В результате объединения 3 ресурсов значительно упростились и ускорились многие учетные и регистрационные процессы, что позволило сократить срок выполнения действий.

Отношения по ведению ЕГРН и предоставлению сведений из него урегулированы законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ.[[24]](#footnote-24) Таким образом, создание нового реестра является частью реформы всего законодательства в этой области.

ЕГРН является преемником ранее существовавших информационных ресурсов. Сведения, которые ранее содержались в ЕГРП и кадастре объектов недвижимости (ОН), не потеряны, а перешли в состав ЕГРН. Это можно узнать, получив соответствующую выписку.

Кроме того, ЕГРН формируется из сведений, полученных, ст. 13 закона № 281-ФЗ:[[25]](#footnote-25)

* Вследствие совершения учетно-регистрационных действий по заявлениям заинтересованных лиц. Требования к документам, предоставляемым заявителями, содержатся в гл. 3 закона № 218-ФЗ.
* В порядке межведомственного взаимодействия, осуществляется на основании постановления Правительства РФ «О порядке информационного взаимодействия…» от 03.03.2016 № 167.[[26]](#footnote-26) Некоторые нюансы этого порядка предусмотрены гл. 4 закона № 218-ФЗ.
* В уведомительном порядке, который распространяется на заявления о совершении учетно-регистрационных действий по личному заявлению, об установлении назначения предприятия и другие виды уведомлений, предусмотренные гл. 5 закона № 218-ФЗ.

Поступившие документы учитываются в электронных книгах учета входящих документов, и при этом:

1. Учетные записи заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.
2. Автоматизированные записи, если сведения поступают в электронном виде в порядке межведомственного взаимодействия с сайтов Госуслуг или Росреестра, п. 12 приказа Росреестра «Об утверждении порядка ведения…» от 23.12.2015 № П/666[[27]](#footnote-27), заверяются УКЭП Росреестра.

Объединенный реестр включает в себя на основе преемственности 3 наиболее крупные структурные единицы, п. 2 ст. 7 закона № 218-ФЗ, п. 1 приказа Минэкономразвития РФ «Об установлении порядка ведения ЕГРН…» от 16.12.2015 № 943:[[28]](#footnote-28)

1. Кадастр недвижимости, реестр ОН, который содержит описание ОН- характеристики, назначение, нерегистрируемые ограничения и др.
2. Реестр прав на ОН, в котором отражаются вещные права и ограничения.
3. Реестр границ, в который уполномоченные органы представляют информацию об установленных границах территориальных зон и других объектов.

Частью ЕГРН являются ведущиеся в электронном виде книги учета документов и реестровые дела. Порядок их ведения утвержден приказом № П/666.

Книги учета документов ведутся исключительно в электронном виде, это:

* книги учета входящих документов;
* книги учета арестов, запрещений на совершение действий, ограничений и обременений.

Реестровые дела ведутся в электронном виде, но при этом могут вестись и в бумажном — при соблюдении следующих условий, п. 5 приказа № П/666:

* документы для совершения учетно-регистрационных действий представлены в бумажном виде;
* оригиналы таких документов отсутствуют в уполномоченных органах и архивах.

Первичной структурной единицей ЕГРН является раздел, п. 7 приказа № 943, открываемый по каждому ОН. Кроме того, в состав ЕГРН входят кадастровые карты, доступные на сайте Росреестра.

Государственная регистрация совершается на основании заявления правообладателя, стороны договора или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. Надлежащим образом оформленная доверенность должна отвечать всем требованиям Гражданского кодекса Российской Федерации.[[29]](#footnote-29)

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

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

Как правило, обратиться с заявлением о регистрации прав на основании договора могут все участвующие в нем стороны. Но из текста ст.16 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним[[30]](#footnote-30)” выходит, что, если речь идет о договоре, не требующем нотариального удостоверения и не удостоверенном нотариусом, то государственная регистрация может быть проведена только по заявлениям всех сторон. Если же одна из сторон избегает государственную регистрацию, то вторая может обратиться в суд, который вправе вынести решение о государственной регистрации, обязательное для учреждения юстиции по регистрации прав, при этом с уклоняющейся стороны могут быть взысканы убытки, в следствии задержки регистрации, если это уклонение было необоснованным, ст.165 ГК РФ.

Если же права возникли на основании договора, не требующего нотариального удостоверения, но удостоверенного по желанию сторон, для проведения  государственной регистрации достаточно заявления одной из них, абз.4 п.1 ст.16 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним”. В ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” не отражена ситуация, при которой обязательное нотариальное удостоверение договора предусмотрено законом. Так как, закон связывает определенный перечень списка лиц, имеющих право на подачу заявления о государственной регистрации, с единственным условием – нотариальным удостоверением договора, следует прийти к выводу, что государственная регистрация может быть проведена по заявлению одной из сторон и тогда, когда нотариальное удостоверение договора обязательно в силу закона.

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

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

* акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
* договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;
* акты о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;
* свидетельства о праве на наследство;
* вступившие в законную силу судебные решения;
* акты 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.

Итак, ЕГРН содержит полную информацию о недвижимости в России: основные характеристики объектов, кадастровую стоимость, залоги, обременения и другое.

## 2.2 Процедура государственной регистрации прав на жилое помещение в городе Москве.

Государственная регистрация права собственности на жилое помещение является юридическим актом признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества, включая жилые помещения Регистрации подлежат следующие права и обременения на недвижимость:

* право собственности
* право хозяйственного ведения,
* право оперативного управления,
* право пожизненного [наследуемого](http://www.logosinfo.ru/nedvidjimostj/kvartiry/oformlenie-nasledstva/) владения,
* право постоянного пользования, право безвозмездного срочного пользования,
* аренда,
* ипотека,
* сервитут,

а также иные права в случаях, предусмотренных законом.

Желающие зарегистрировать права собственности на квартиру, подают в Управление Росреестра по городу Москве необходимые документы, выполнив обязанность по уплате государственной пошлины, без обязательного приложения документа об оплате. Органы Росреестра проводят правовую экспертизу документов, а также проверяют законность сделки.

Далее следует подготовка заявления о государственной регистрации. Заявления, совершенного в простой письменной форме, представляют и продавец, и покупатель, тогда как по нотариально заверенной сделке заявление может подать нотариус. Оно представляется в единственном подлинном экземпляре, который после регистрации договора помещается в дело правоустанавливающих документов.
В заявлении указывается следующее:

1. Данные о продавце (покупателе), указанные в пункте 18 Правил ведения ЕГРП;
2. Цель обращения заявителя (то есть проведение государственной регистрации договора продажи);
3. Данные о жилом помещении (адрес, наименование, кадастровый номер объекта, если он известен заявителю);
4. Подпись заявителя и дата подписания заявления.

Независимо от того, участвуют ли в договоре продажи на стороне продавца или покупателя несколько лиц, территориальным органом Службы совершается одно регистрационное действие - государственная пошлина уплачивается однократно. В соответствии с пп. 20 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации[[31]](#footnote-31) за государственную регистрацию прав, ограничений прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества уплачивается государственная пошлина физическими лицами в размере 2000 руб., организациями - 22000 руб. При этом государственная пошлина за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним уплачивается плательщиками до подачи заявлений и (или) иных документов на совершение данных юридически значимых действий на основании пп. 6 п. 1 ст. 333.18 НК РФ. Пунктом 2 ст. 333.18 НК РФ предусмотрено, что, в случае если за совершением юридически значимого действия одновременно обратилось несколько плательщиков, не имеющих права на льготы, установленные гл. 25.3 "Государственная пошлина", государственная пошлина уплачивается плательщиками в равных долях.

 Подача документов на регистрацию в УФРС (Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии). В регистрирующий орган предоставляются следующие документы:

1. документ, подтверждающий факт уплаты государственной пошлины в наличной / безналичной форме;
2. подлинные экземпляры, а также копии документов, подтверждающих выполнение условий в случаях, когда договор совершен под условием;
3. иные документы, представление которых предусмотрено законодательством Российской Федерации.

С момента внесения этих документов в книгу учета документов заносится запись о поступившем заявлении, документам присваивается входящий номер, который впоследствии составляет основу номера произведенной записи о регистрации сделки. Регистрационный орган должен иметь также книгу учета выданной информации из Единого государственного реестра прав. В этой книге учитываются запросы и заявления о выдаче информации из Единого государственного реестра прав, заявления о выдаче копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

[Получение документов о регистрации права собственности на жилое помещение.](http://www.logosinfo.ru/%22%20%5Cl%20%22collapseExample6)

 Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию, в которую включаются: дата представления документов, перечень подлинных экземпляров документов и их копий с указанием наименования документов, реквизитов, количества листов в каждом документе, номера книги учета входящих документов и порядкового номера записи в книге учета входящих документов, копия которой помещается в соответствующее дело правоустанавливающих документов. Государственная регистрация перехода права удостоверяется Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, выдаваемой покупателю.

Таким образом, на территории Московской области функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных осуществляет Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (Управление Росреестра по Московской области). Порядок регистрации в г. Москве установлен НПА

# Заключение

В качестве заключения сделаем несколько выводов по проделанной работе:

Новый этап развития института государственной регистрации прав на недвижимость наступил с принятием Конституции РФ 1993 г. и дальнейших правовых актов, регулирующих осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

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

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

Свидетельство о государственной регистрации прав, выдаваемое правообладателю, является документом строгой отчетности, имеет степень защищенности на уровне ценной бумаги на предъявителя, а также учетную серии и номер.

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

Очевидно, что одной из главных задач государственной регистрации является гарантия законности при осуществлении сделок с недвижимостью, хотя этот вопрос в настоящее время законодательством не урегулирован до конца. Кроме того, наличие Единого реестра прав на недвижимое имущество существенно облегчает деятельность различных государственных органов, связанную с необходимостью ведения учета собственников недвижимости.

Основная специфика правового режима недвижимого имущества заключается в том, что возникновение, переход, ограничение и прекращение права собственности, других вещных или некоторых обязательственных прав на него происходят в особом порядке, требующем соблюдения письменной формы и обязательной государственной регистрации.

В целом, благодаря интенсивной работе со стороны законодателя, многие спорные вопросы получили свое разрешение и воплощение в нормативно-правовых и судебных актах.

# Список литературы

I. НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ.

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // "Собрание законодательства РФ", 04.08.2014, N 31, ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
3. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 01.05.2019) // "Российская газета", N 148-149, 06.08.1998.
4. Закон РФ от 04.07.1991 N 1541-1 (ред. от 20.12.2017) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"// "Бюллетень нормативных актов", N 1, 1992.
5. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594.
6. Федеральный закон от 30.12.2006 N 281-ФЗ (ред. от 01.05.2019) "О специальных экономических мерах и принудительных мерах" // "Собрание законодательства РФ", 01.01.2007, N 1 (1 ч.), ст. 44.
7. Федеральный закон от 06.12.2007 N 334-ФЗ (ред. от 07.03.2018) "О внесении изменений в Федеральный закон "Об инвестиционных фондах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Российская газета", N 278, 12.12.2007.
8. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // "Российская газета", N 156, 17.07.2015.
9. Указ Президента РФ от 27.10.1993 N 1767 (ред. от 25.01.1999) "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы России"// "Собрание актов Президента и Правительства РФ", 01.11.1993, N 44, ст. 4191.
10. Указ Президента РФ от 11.12.1993 N 2130 "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость".
11. Указ Президента РФ от 12.05.2008 N 724 (ред. от 23.11.2016) "Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти" // "Российская газета", N 100, 13.05.2008.
12. Указ Президента РФ от 25.12.2008 N 1847 (ред. от 21.05.2012) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" // "Собрание законодательства РФ", 29.12.2008, N 52 (ч. 1), ст. 6366.
13. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2003 г. № 580 «Об утверждении Положения о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей» // "Собрание законодательства РФ", 22.09.2003, N 38, ст. 3668.
14. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 15.02.2017) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с "Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии") (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017) // "Собрание законодательства РФ", 22.06.2009, N 25, ст. 3052.
15. Постановление Правительства РФ от 03.03.2016 N 167 "О порядке информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами" (вместе с "Правилами информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами") // "Собрание законодательства РФ", 14.03.2016, N 11, ст. 1546.
16. Приказ Росреестра от 23.12.2015 N П/666 "Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость" (Зарегистрировано в Минюсте России 01.03.2016 N 41262) // "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", N 16, 18.04.2016.
17. Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 (ред. от 27.02.2019) "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки" (Зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2016 N 41548) // Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 30.03.2016.

II. ЛИТЕРАТУРА

1. Виноградов П. Н. Понятие недвижимого имущества: исторический очерк и современное состояние // Законодательство. 2008. № 8.
2. Горемыкин В.А. «Экономика недвижимости», Учебник – 2-е издание, переработанное и доп. – Москва: Издательско-книготорговый центр «Маркетинг», 2002г.
3. Гришаев С. П. Понятие и виды недвижимого имущества // Хозяйство и право. 2006. № 12.
4. Емелькина И. А. Понятие и признаки недвижимого имущества: в поисках оптимальной модели // Хозяйство и право. 2007. № 5.
5. Емелькина И. А. Значение «юридической и фактической» связи строения с землей при определении признаков недвижимости // Хозяйство и право. 2004. № 8.
6. Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова. М., 1998.
7. Новиков К. А. О понятии недвижимого имущества // Хозяйство и право. 2011. № 11

III. ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСЫ

1. Сахарова Е. Как переехать в дом на воде. Дома на воде в мире и в России // Газета.ru URL: http://www.gazeta.ru/realty/2014/10/03\_a\_6246393. shtml (дата обращения: 19.05.2019).
1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301. [↑](#footnote-ref-1)
2. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594. [↑](#footnote-ref-2)
3. Дормидонтов Г. Ф. Система римского права. Общая часть. Казань, 1910. 121 с [↑](#footnote-ref-3)
4. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ

(ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301. [↑](#footnote-ref-4)
5. . Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб, 2002. [↑](#footnote-ref-5)
6. Диаковская Н. В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2001. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гришаев С. П. Понятие и виды недвижимого имущества // Хозяйство и право. 2006. № 12. С. 102–108. [↑](#footnote-ref-7)
8. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3. С. 52–53. [↑](#footnote-ref-8)
9. Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество//Государство и право. 1988. № 8. С. 90–97. [↑](#footnote-ref-9)
10. Брауде И. Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву. М., 1950. [↑](#footnote-ref-10)
11. Емелькина И. А. Понятие и признаки недвижимого имущества: в поисках оптимальной модели //Хозяйство и право. 2007. № 5. С. 54–62. [↑](#footnote-ref-11)
12. Козлова И. В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве РФ // Правоведение. 1998. № 2. С. 154–161. [↑](#footnote-ref-12)
13. . Наумова Л. М. Критерии квалификации недвижимого имущества (ЭЖ-Юрист. 2005. № 4). [↑](#footnote-ref-13)
14. Указ Президента РФ от 27.10.1993 N 1767 (ред. от 25.01.1999) "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России"// "Собрание актов Президента и Правительства РФ", 01.11.1993, N 44, ст. 4191. [↑](#footnote-ref-14)
15. Указ Президента РФ от 11.12.1993 N 2130 "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость". [↑](#footnote-ref-15)
16. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594. [↑](#footnote-ref-16)
17. Указ Президента РФ от 12.05.2008 N 724 (ред. от 23.11.2016) "Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти" // "Российская газета", N 100, 13.05.2008. [↑](#footnote-ref-17)
18. Указ Президента РФ от 25.12.2008 N 1847 (ред. от 21.05.2012)"О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" // "Собрание законодательства РФ", 29.12.2008, N 52 (ч. 1), ст. 6366. [↑](#footnote-ref-18)
19. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594. [↑](#footnote-ref-19)
20. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 N 457 (ред. от 15.02.2017) "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с "Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии") (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2017) // "Собрание законодательства РФ", 22.06.2009, N 25, ст. 3052. [↑](#footnote-ref-20)
21. Федеральный закон от 06.12.2007 N 334-ФЗ (ред. от 07.03.2018) "О внесении изменений в Федеральный закон "Об инвестиционных фондах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // "Российская газета", N 278, 12.12.2007. [↑](#footnote-ref-21)
22. Постановление Правительства РФ от 17 сентября 2003 г. № 580 «Об утверждении Положения о принятии на учет бесхозяйных недвижимых вещей». // "Собрание законодательства РФ", 22.09.2003, N 38, ст. 3668. [↑](#footnote-ref-22)
23. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 01.05.2019) // "Российская газета", N 148-149, 06.08.1998. [↑](#footnote-ref-23)
24. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // "Российская газета", N 156, 17.07.2015. [↑](#footnote-ref-24)
25. Федеральный закон от 30.12.2006 N 281-ФЗ (ред. от 01.05.2019) "О специальных экономических мерах и принудительных мерах" // "Собрание законодательства РФ", 01.01.2007, N 1 (1 ч.), ст. 44. [↑](#footnote-ref-25)
26. Постановление Правительства РФ от 03.03.2016 N 167 "О порядке информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами" (вместе с "Правилами информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами") // "Собрание законодательства РФ", 14.03.2016, N 11, ст. 1546. [↑](#footnote-ref-26)
27. Приказ Росреестра от 23.12.2015 N П/666 "Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость" (Зарегистрировано в Минюсте России 01.03.2016 N 41262) // "Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти", N 16, 18.04.2016. [↑](#footnote-ref-27)
28. Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 (ред. от 27.02.2019) "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки" (Зарегистрировано в Минюсте России 25.03.2016 N 41548) // Официальный интернет-портал правовой информации http://www.pravo.gov.ru, 30.03.2016. [↑](#footnote-ref-28)
29. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ

(ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) / "Собрание законодательства РФ", 05.12.1994, N 32, ст. 3301. [↑](#footnote-ref-29)
30. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // "Собрание законодательства РФ", 28.07.1997, N 30, ст. 3594. [↑](#footnote-ref-30)
31. "Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 01.05.2019) // "Российская газета", N 148-149, 06.08.1998. [↑](#footnote-ref-31)