



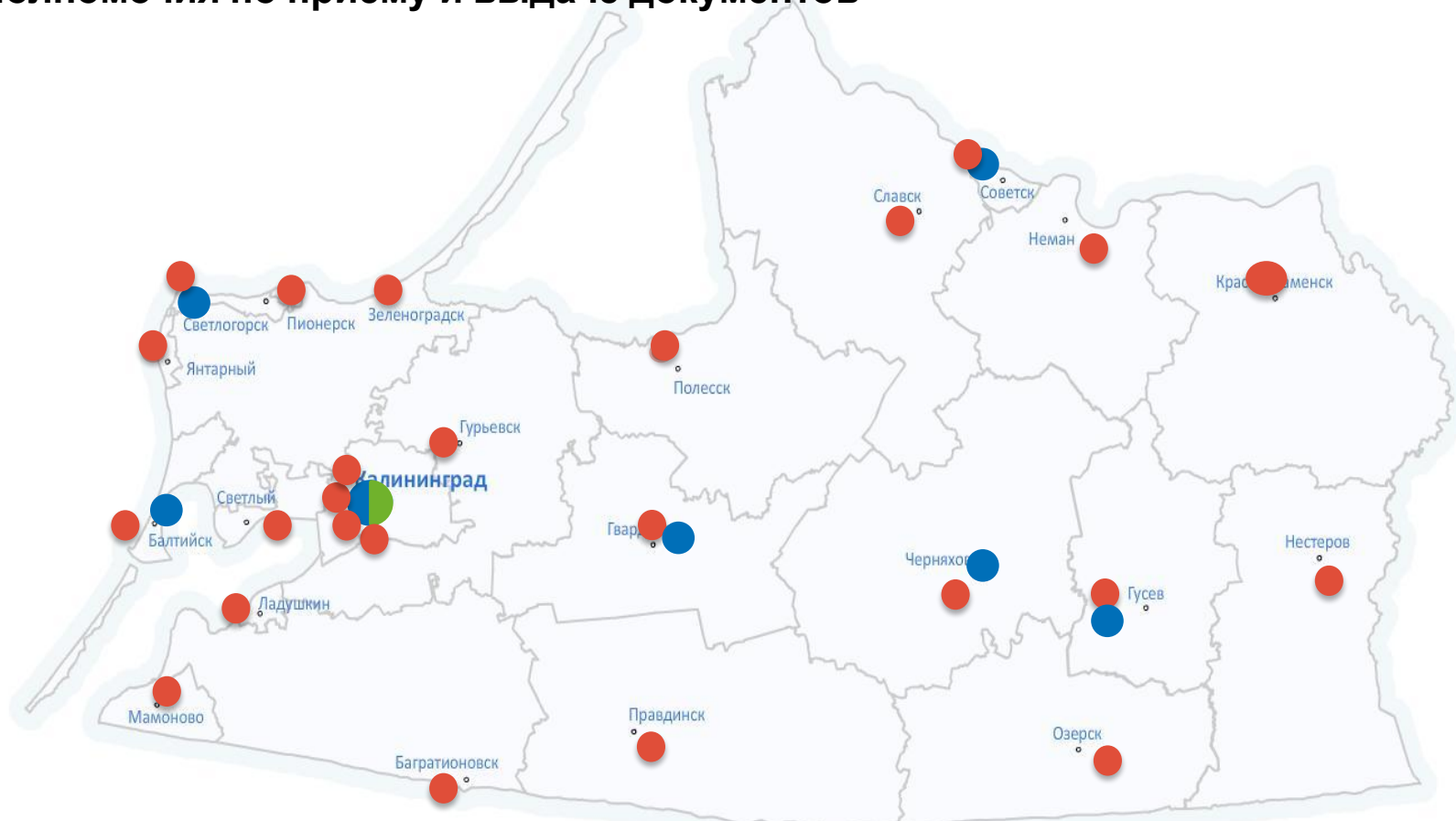
РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ОБЩИЕ ВОПРОСЫ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ



Структурные подразделения Управления, межрайонные отделы филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калининградской области и офисы МФЦ, осуществляющие полномочия по приему и выдаче документов



● Управление Росреестра по Калининградской области – 7 структурных подразделений

● Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калининградской области – 1 отдел (14 кадастровых округов, прием экстерриториальных заявлений)

● Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг – 25 офисов



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Калининградской области**

**Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Калининградской области**

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

**Предоставление сведений из Единого
государственного реестра недвижимости**

**Осуществление государственного
кадастрового учета недвижимого
имущества**

**Ведение ЕГРН, реестра границ, реестр
зон**

**Предоставление сведений из Единого
государственного реестра недвижимости**

Кадастровая деятельность (оценка и т.д.)

МФЦ по сопроводительному реестру передает документы на:

- осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества и/или государственную регистрацию прав на недвижимость; предоставление сведений из ЕГРН – в **Управление;**

- предоставление сведений, внесенных в ЕГРН – в **филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калининградской области.**

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Часть 1

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

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

Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество

Заявители		Орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и/или государственную регистрацию прав на недвижимое имущество – Управление Росреестра по Калининградской области
собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе граждане РФ, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, РФ, субъекты РФ и муниципальные образования	иные лица в предусмотренных федеральным законом случаях (нотариус, судебный пристав-исполнитель)	

Недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации, – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы.

Основной закон, который регламентирует правовые основы и порядок проведения государственной регистрации прав – это Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Часть 2

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие Закона о регистрации.

Право собственности, другие вещные права на недвижимое имущество возникают с момента государственной регистрации соответствующего права.

Исключения:

- 1) при наследовании право собственности возникает с момента открытия наследства;
- 2) при реорганизации юридического лица право собственности возникает с момента завершения реорганизации юридического лица;
- 3) в случае полной выплаты паевого взноса членом жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива другие лица, имеющие права паенакопления, за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество;
- 4) с момента подписания акта приема-передачи недвижимого имущества при разграничении прав собственности Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований;
- 5) права на недвижимое имущество, возникшие до вступления в силу Закона о регистрации.

Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона о регистрации (до 31.01.1998) признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Государственная регистрация таких прав является добровольной (проводится с уплатой государственной пошлины).

Государственная регистрация возникшего до введения в действие Закона о регистрации права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие закона сделки с объектом недвижимого имущества (проводится без уплаты государственной пошлины).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Часть 3

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в ЕГРН.

ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с Законом о регистрации сведений

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

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

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



Государственной регистрации подлежат

Вещные права

(могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками имущества)

Право хозяйственного ведения

(у государственного или муниципального унитарного предприятия, которое не надделено правом собственности на имущество, закрепленное за ним; собственником имущества является РФ, субъект РФ, МО)

Право оперативного управления

(у учреждения и казенного предприятия, за которым имущество закреплено; распоряжается с согласия собственника)

Право пожизненного наследуемого владения

(земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности; гражданин пользуется и владеет участком, передаваемым по наследству; не может распоряжаться)

Право постоянного пользования

(земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности; у государственного или муниципального учреждения, казенного предприятия, органа власти)

Сервитут *

* Если заявление подает лицо, в чью пользу устанавливается сервитут

Права собственности (право владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом)

Ограничения (обременения) прав, в том числе сервитут**, ипотека, доверительное управление, аренда, аресты

Ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

** Если заявление подает собственник, то он подает заявление на государственную регистрацию сервитута как обременения.

Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора (сделки), либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом

- договор продажи предприятия;
- договор, предусматривающий отчуждение имущества под выплату ренты;
- договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок более одного года;
- договор аренды предприятия независимо от срока;
- договор субаренды;
- передача недвижимости в доверительное управление;
- уступка требования, основанного на сделке, подлежащей регистрации;
- соглашение об изменении и расторжении зарегистрированной сделки;
- договор участия в долевом строительстве.

Порядок проведения государственной регистрации прав

Прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов

передача
в Управление

Правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки) и установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для приостановления или отклонения документов в соответствии с Законом о регистрации

внесение записей в ЕГРН при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав

совершение надписей на правоустанавливающих документах

передача
в МФЦ

Выдача выписки и/или иных подлежащих выдаче документов о произведенной государственной регистрации прав

Результат оказания государственной услуги по государственной регистрации прав

Зарегистрировано

Регистрация заявленного права на объект или сделка с недвижимым имуществом осуществлена. Заявитель может получить свидетельство и/или иные подлежащие выдаче документы.

Приостановлено

У государственного регистратора возникли сомнения в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений.

Отказано

Регистрация заявленного права на объект или сделка с недвижимым имуществом не осуществлена.



Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним может быть осложнена различными обстоятельствами. Поэтому для обеспечения прав и законных интересов граждан и юридических лиц, обратившихся за регистрацией права, предусмотрена возможность приостановления государственной регистрации прав.

Такое приостановление возможно по инициативе как регистратора, так и заявителей.

Решение о приостановлении государственной регистрации принимается в случаях установленных Законом о регистрации (статья 26):

Государственная регистрация прав может быть приостановлена государственным регистратором до устранения причин, но не более чем на три месяца.

По инициативе заявителя государственная регистрация может быть приостановлена на срок не более чем шесть месяцев.

Заявитель в течении срока приостановления государственной регистрации прав вправе представить дополнительные доказательства наличия оснований для государственной регистрации прав, а также подлинности документов и достоверности содержащихся в них сведений. Для этого он представляет соответствующие документы вместе с заявлением о предоставлении дополнительных документов.

Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать заявителю в государственной регистрации прав. **Это единственное основание для отказа.**

В порядке, установленном законодательством, государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда.