



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Особенности осуществления государственной регистрации отдельных видов прав, сделок



Государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество

1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прилагаются 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.**

В этом случае государственная регистрация права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с момента извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности;

– либо документы, свидетельствующие **о направлении извещений о намерении продать недвижимое имущество**, находящееся в общей собственности.

В случае, если к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, государственный регистратор обязан приостановить государственную регистрацию до истечения месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности, если на день подачи заявления о государственной регистрации такой срок не истек.

Споры между участниками долевой собственности, возникшие при государственной регистрации права на долю в общей собственности, подлежат разрешению в судебном порядке.

2. В случае обращения одного из собственников с заявлением о государственной регистрации перераспределения долей в праве общей собственности необходимым условием государственной регистрации прав является наличие в письменной форме согласия иных собственников, чьи доли в праве общей собственности перераспределяются, если иное не предусмотрено законом или договором между указанными собственниками (или решения суда об установлении размера долей).

3. **Государственная регистрация перехода и/или права общей долевой собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании нотариально удостоверенной сделки.**

Государственная регистрация ипотеки проводится **на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя** либо нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, после государственной регистрации вещных прав залогодателя на соответствующее недвижимое имущество или права, являющегося предметом ипотеки.

К указанному заявлению **прилагается договор об ипотеке или договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона, вместе с указанными в таком договоре документами.**

В государственной регистрации ипотеки может быть отказано в случаях, если ипотека указанного в договоре недвижимого имущества не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации (часть объекта недвижимого имущества, имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена) и если содержание договора об ипотеке или прилагаемых к нему необходимых документов не соответствует требованиям государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В соответствии со ст. 25 указанного Закона **основаниями для погашения регистрационной записи об ипотеке являются:**

- **заявление владельца закладной;**
- **совместное заявление залогодателя и залогодержателя;**
- **заявление залогодателя с одновременным представлением закладной,** содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме (при этом отметка на закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме должна включать слова о таком исполнении обязательства и дате его исполнения, а также должна быть удостоверена подписью владельца закладной и заверена его печатью, если владельцем закладной является юридическое лицо);
- **решение суда,** арбитражного суда о прекращении ипотеки.

Таким образом, погашение регистрационной записи об ипотеке зависит от конкретной ситуации и самого договора ипотеки. Самым распространенным основанием для погашения регистрационной записи об ипотеке является совместное заявление залогодателя и залогодержателя.

Предоставление иных документов, кроме перечисленных выше, для погашения регистрационной записи об ипотеке не требуется.

Кроме того, регистрационная запись об ипотеке, возникшей в силу ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", погашается на основании заявления застройщика и предъявления им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В случае обращения взыскания на предмет ипотеки по решению суда или во внесудебном порядке регистрационная запись об ипотеке погашается одновременно с регистрацией права собственности приобретателя или залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой. Таким образом, никакие заявления о прекращении ипотеки в данном случае не требуются.

В случае возникновения ипотеки в силу закона вследствие заключения договора пожизненного содержания заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке подает только залогодатель. К заявлению прилагается копия свидетельства о смерти залогодержателя.

Погашение регистрационной записи об ипотеке **осуществляется бесплатно.**

Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства

На государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с Законом о регистрации, представляются документы с описанием объекта долевого строительства, составленные застройщиком и согласованные с соответствующим участником долевого строительства, с указанием местоположения объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства). На государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с Законом о регистрации, застройщиком представляются:

- 1) разрешение на строительство;

Застройщик вправе не представлять разрешение на строительство. В этом случае Управление запрашивает разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в данном документе) в органе, выдавшем разрешение на строительство в порядке межведомственного взаимодействия.

- 2) проектная декларация;

- 3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;

- 4) заключение уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (далее - контролирующий орган), о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона

- 5) сведения об уплате установленных законодательством взносов в Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства

На государственную регистрацию последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан представлять договор страхования, указанный ранее, в случае, если такой договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства. Управление при государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, и помещены в дело правоустанавливающих документов.

Государственная регистрация аренды недвижимого имущества

Государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться **одна из сторон договора аренды недвижимого имущества**.

Не подлежит государственной регистрации договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок менее одного года, который считается заключенным с момента подписания его сторонами.

В том случае, **если в аренду сдаются помещения, а право арендодателя зарегистрировано на здание**, орган регистрации формирует записи ЕГРН о соответствующих частях здания. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

