

image not found or type unknown



В соответствии с п. 1 ст. 288 ГК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением. Причем собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В частности, он вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п. 2 ст. 209 ГК РФ).

Собственники жилых помещений вправе распоряжаться своим жильем при совершении гражданско-правовых сделок, к которым относятся сделки, направленные на приобретение жилых помещений в собственность, например, купля-продажа, мена, дарение, рента, завещание. Другие лица вправе приобрести жилое помещение в собственность, заключив одну из указанных сделок. Рассмотрим сделку, направленную на приобретение жилых помещений в частную собственность.

Договор купли-продажи жилых помещений является самой распространенной сделкой в гражданском праве, направленной на отчуждение жилого помещения. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество, а покупатель обязуется принять недвижимое имущество и уплатить оговоренную денежную сумму (ст. 549 ГК РФ).

Ссылка на форму договора продажи недвижимости содержится в ст. 550 ГК РФ. Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, который подписывается сторонами. Несоблюдение письменной формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

В настоящее время отсутствует правило обязательности нотариального оформления договора продажи недвижимого имущества.

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ) в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о государственной регистрации).

Когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне связанные с этим убытки (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

Помимо договора купли-продажи недвижимого имущества, Гражданский кодекс РФ содержит правило об оформлении еще одного документа — передаточного акта или иного документа о передаче, на основании которого осуществляется передача жилого помещения продавцом и принятие его покупателем (п. 1 ст. 556 ГК РФ). При этом, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Если одна из сторон уклоняется от подписания документа о передаче недвижимости на условиях, предусмотренных договором, это считается отказом соответственно продавца от исполнения обязанности передать имущество, а покупателя — обязанности принять имущество. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Договор мены жилого помещения достаточно распространен в жилищной сфере современной России. В соответствии со ст. 567 ГК РФ по договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой. По договору мены собственник любого жилого помещения может обменивать принадлежащее ему жилище на другое жилище, а также на любое имущество, не изъятое из гражданского оборота. К договору мены применяются правила о купле-

продаже (глава 30 ГК РФ), в тех случаях, когда это не противоречит правилам главы 31 ГК РФ и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен.

Договор мены заключается в простой письменной форме путем составления одного документа, которых подписывается сторонами.

Поэтому не допускается какая-либо иная форма этого договора, как например обмен телеграммами, письмами и т.д. Нарушение требования о простой письменной форме договора мены жилого помещения влечет в силу ст. 550 ГК РФ его недействительность. С момента подписания договора у каждой стороны возникают права и обязанности по передаче жилого помещения друг другу.

Закон не предусматривает обязательного правила о нотариальном удостоверении договора мены жилого помещения, однако стороны вправе по своему желанию договор мены нотариально удостоверить.

Переход права собственности на недвижимость по договору мены к покупателю в силу закона подлежит государственной регистрации.

Передача жилого помещения оформляется подписанием сторонами передаточного акта или иного документа, который подтверждает передачу жилого помещения продавцом и принятие его покупателем.

Если какая-либо из сторон уклоняется от подписания документа о передаче жилого помещения, это считается отказом от исполнения договора.

В силу ст. 572 ГК РФ договор дарения жилого помещения, это договор, в соответствии с которым собственник безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне жилое помещение.

Договор дарения является одним из традиционных видов гражданско-правовых договоров, направленных на отчуждение собственности. Применяется он и в жилищной сфере. Существенным отличием договора дарения жилого помещения от договора купли-продажи и договора мены жилого помещения является его безвозмездность.

Сторона, которая передает жилое помещение, не получает взамен никакого вознаграждения.

Дарение является договором, так как всегда требует согласия другой стороны — одаряемого на принятие дара. Как правило, такое согласие выражается в форме принятия дара. Договор дарения жилого помещения совершается в простой письменной форме путем составления одного документа (ст. 161 ГК РФ).

В случаях, предусмотренных соглашением сторон, стороны вправе нотариально удостоверить договор дарения (пп. 2 п. 2 ст. 163 ГК РФ).

Нотариальное удостоверение договора дарения жилого помещения обеспечивает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение. Такое удостоверение осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате.

Следует отметить, что с 01.03.2013 в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» правило о государственной регистрации договора дарения жилого помещения отменено.

Поэтому договоры дарения жилого помещения вступают в силу с момента их подписания, а не регистрации. Государственной регистрации подлежит только переход права собственности по договору дарения жилого помещения в силу обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество (ст. 4 Закона о государственной регистрации, ст. 131 ГК РФ).

В главе 33 ГК РФ предусмотрено право собственника произвести отчуждение своего имущества под выплату ренты или за пожизненное содержание с иждивением. По такому договору собственник (получатель ренты) имеет право передать другой стороне (плательщику ренты) в собственность жилое помещение, а последний в обмен на предоставленное имущество обязуется периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме (п. 1 ст. 583 ГК РФ).

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту по выбору сторон как бессрочно (постоянная рента), так и на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением (п. 2 ст. 583 ГК РФ).

Форма договора ренты установлена ст. 584 ГК РФ. Согласно указанной статье договор ренты подлежит нотариальному удостоверению, а договор,

предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации.

Однако, правила о государственной регистрации отдельных сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в частности, в ст. 584 ГК РФ с 01.03.2013 не применяются к договорам, заключаемым после дня вступления в силу Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Государственной регистрации подлежит только переход права собственности по договору ренты в силу обязательности государственной регистрации прав на недвижимое имущество (ст. 4 Закона о государственной регистрации, ст. 131 ГК РФ).

Договор ренты жилого помещения совершается в простой письменной форме путем составления одного документа (ст. 161 ГК РФ).

Следует отметить, что несоблюдение простой письменной формы лишает возможности в случае спора в будущем ссылаться в подтверждение сделки и ее условий на свидетельские показания, однако не лишает стороны права приводить письменные и другие доказательства (ст. 162 ГК РФ).

В соответствии со ст. 1119 ГК РФ завещатель вправе по своему усмотрению завещать имущество любым лицам, это право ограничивается только правилами об обязательной доле в наследстве (ст. 1149 ГК РФ).

Основанием для наследования жилого помещения является завещание.

Завещание представляет собой одностороннюю сделку, которая создает права и обязанности после открытия наследства.

Правила наследования жилых помещений по завещанию определены в главе 62 «Наследование по завещанию» ГК РФ. Оформление завещание должно отвечать требованиям законодательства, в частности, оно должно быть составлено в письменной форме, а также удостоверено нотариусом.

Однако закон допускает удостоверение завещания другими лицами в случаях, оговоренных в п. 7 ст. 1125, ст. 1127 и п. 2 ст. 1128 ГК РФ.

Составление завещания в простой письменной форме допускается только при наступлении чрезвычайных обстоятельств, в которых оказался гражданин. Если

правила Гражданского кодекса о письменной форме завещания не соблюдены, такое завещание является недействительным.

В завещании в обязательном порядке должны быть указаны место и дата его удостоверения. Гражданский кодекс РФ предоставляет гражданам право вносить неограниченное количество изменений в завещание, вплоть до его отмены. Если в завещание внесено изменение, или оно отменено с соблюдением установленного для таких случаев порядка, ранее совершенное завещание утрачивает силу. Следует отметить, что в соответствии с принципом свободы завещания граждане вправе завещать свое имущество, в том числе жилое помещение, любым лицам. Однако свобода завещания не абсолютна. Это касается ограничения свободы завещания правилами об обязательной доле в наследстве, которая предусмотрена в ст. 1149 ГК РФ.

При составлении и нотариальном удостоверении завещания по желанию завещателя может присутствовать такое лицо, как свидетель.

Если завещание составляется и удостоверяется в присутствии свидетеля, оно должно быть им подписано и на завещании должны быть указаны фамилия, имя, отчество и место жительства свидетеля в соответствии с документом, удостоверяющим его личность. Нотариус обязан предупредить свидетеля, а также гражданина, подписывающего завещание вместо завещателя, о необходимости соблюдать тайну завещания (ст. 1123 ГК РФ).

При удостоверении завещания нотариус обязан разъяснить завещателю содержание статьи 1149 ГК РФ о праве на обязательную долю в наследстве и сделать об этом на завещании соответствующую надпись.

Если право совершения нотариальных действий предоставлено законом должностным лицам органов местного самоуправления и должностным лицам консульских учреждений Российской Федерации, завещание может быть удостоверено вместо нотариуса соответствующим должностным лицом с соблюдением правил ГК РФ о форме завещания, порядке его нотариального удостоверения и тайне завещания.

Договор участия в долевом строительстве жилья регламентирован Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

По договору участия в долевом строительстве (далее — договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Требования к форме договора определены в п. 3 ст. 3 указанного закона. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено законодательством РФ. Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства регламентирована ст. 25.1. Закона о государственной регистрации.

Для государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с законодательством РФ, 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.

По договору о залоге недвижимого имущества (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 ст. 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Требования к форме договора ипотеки определены ст. 10 указанного закона. Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа. Причем этот договор подлежит обязательной государственной регистрации. В случае отсутствия каких-либо данных в договоре ипотеки, определенных ст. 9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», такой договор не подлежит государственной регистрации в качестве договора об

ипотеке. Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность, и такой договор считается ничтожным.

Закон допускает нотариальное удостоверение договора об ипотеке или договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, для целей внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В этом случае в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявитель представляет нотариально засвидетельствованную копию такого договора.

Государственная регистрация прав на жилое помещение и сделок с ним

В соответствии со ст. 18 ЖК РФ право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных ГК РФ, Законом о государственной регистрации и ЖК РФ.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Следует отметить, что в соответствии с Законом о государственной регистрации именно государственная регистрация является единственным законодательным подтверждением зарегистрированного права.

Регистрация осуществляется согласно ст. 131 ГК РФ о том, что право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, включая возникновение, переход, ограничение и прекращение, подлежат государственной регистрации. Государственная регистрация прав производится на всей территории Российской Федерации по установленной Законом о регистрации системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП).

Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют Конституция РФ, ГК РФ, Закон о государственной регистрации, иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты России.

Регистрация осуществляется в отношении права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со ст. 130,131,132 и 164 ГК РФ. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом. После государственной регистрации права на жилое помещение новые собственники приобретают право собственности и имеют возможность распоряжаться жилыми помещениями.

Порядок государственной регистрации прав и отказа в регистрации устанавливается Законом о государственной регистрации, а также Правилами ведения ЕГРП.

Сведения, содержащиеся в ЕГРП, являются общедоступными (за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом) и предоставляются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по запросам любых лиц в виде выписки из ЕГРП или в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Непосредственно функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Требование о государственной регистрации сделок с жилыми помещениями не является абсолютным для любых видов сделок с жилыми помещениями, под регистрацию не подпадают права, возникающие из договора коммерческого, социального найма жилого помещения (гл. 35 ГК РФ).

В отношении наиболее распространенных договоров — купли-продажи и мены недвижимости действует правило, закрепленное в ст. 551 ГК РФ, в соответствии с которой предусматривается регистрация только перехода права собственности, регистрировать договор не нужно, он является действительным с момента его подписания. Однако до недавнего времени обязанность регистрации договоров купли-продажи и мены жилого помещения (п. 2 ст. 558 ГК РФ) распространялась как на договор, так и на переход права собственности, но не подлежит применению к договорам, заключенным после 01.03.2013 (Федеральный закон «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса

Российской Федерации»), В отношении договора дарения недвижимого имущества и договора ренты, предусматривающего отчуждение жилья, требование о государственной регистрации договора утратило силу. Регистрации подлежит только переход права собственности. Такие правила были установлены и применительно к договору аренды недвижимости (ст. 609 ГК РФ), договора аренды здания, сооружения (ст. 651 ГК РФ), договора аренды недвижимости и для договора аренды предприятия (ст. 658 ГК РФ).

Однако для отдельных сделок предусматривается отдельная регистрация как сделки, так и перехода права собственности. К договорам, при заключении которых необходима их регистрация, относится договор участия в долевом строительстве жилья (п. 3 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») и договор ипотеки (п. 2 ст. 10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).

На практике зачастую одна из сторон уклоняется от регистрации перехода права собственности. В этом случае другая сторона вправе обратиться в суд в соответствии со ст. 165 ГК РФ, а суд, изучив все необходимые обстоятельства, может вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Непосредственно порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержится в главе III Закона о государственной регистрации. Указанный раздел включает информацию о содержании единого государственного реестра прав, его конкретных разделов, порядок внесения соответствующих записей.

Порядок проведения государственной регистрации прав определен в ст. 13 названного закона.

рием документов, представленных для государственной регистрации прав, их регистрация.

равовая 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 отказа в государственной регистрации прав или ее приостановления, предусмотренных

законодательством РФ.

несение записей в ЕГРП на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав.

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

Закон о государственной регистрации предусматривает сроки проведения такой процедуры — в течение 10 рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Что касается государственной регистрации ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений, то она проводится в течение 15 рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, ипотеки жилых помещений не позднее чем в течение пяти рабочих дней с указанного дня. Важно, что отказ в приеме документов, представленных для государственной регистрации прав, не допускается.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на жилое помещение удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе. Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения в документе специальной регистрационной надписи о содержании сделки и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Форма свидетельства о государственной регистрации прав и форма специальной регистрационной надписи, состав включаемых в них сведений и требования к их заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Основанием для проведения государственной регистрации жилого помещения в соответствии со ст. 16 Закона о государственной регистрации является заявление правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при

наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав на жилое помещение, определены в ст. 18 Закона о государственной регистрации. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено законодательством РФ, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц — без сокращения, с указанием их мест нахождения.

Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

Глава IV Закона о государственной регистрации посвящена вопросам государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В статье 23 указанного закона определена специфика государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах. Эта специфика проявляется в том, что государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Статья 23.1 Закона о государственной регистрации определяет особенности государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на помещения в наемном доме, являющийся наемным жилой дом.

Государственная регистрация ипотеки установлена ст. 29 Закона о государственной регистрации и производится 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.

Помимо Закона о государственной регистрации специфика регистрации отдельных видов сделок отражена в отдельных федеральных законах и иных нормативных правовых актах, в частности, Земельном кодексе РФ¹, федеральных законах «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договор ипотеки» и «Об ипотеке (залоге недвижимости)», различных ведомственных документах и инструкциях.

Процедура государственной регистрации осуществляется не безвозмездно.

В главе 25.3 Налогового кодекса РФ (далее — НК РФ) установлена государственная пошлина за совершение такого действия. В соответствии со ст. 333.33 НК РФ государственная пошлина уплачивается:

за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества: для физических лиц — 2000 руб.; для организаций — 22 000 руб.;

внесение изменений в записи ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним: для физических лиц — 350 руб.; для организаций — 1000 руб.;

государственную регистрацию ипотеки, включая внесение в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке как обременений прав на недвижимое имущество: для физических лиц — 1000 руб.; для организаций — 4000 руб.;

внесение изменений в записи ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним в связи с соглашением об изменении или о расторжении договора об ипотеке: для физических лиц — 200 руб.; для организаций — 600 руб.

Государственная регистрация обременений

(ограничений) жилого помещения как объекта недвижимого имущества Согласно нормам Закона о государственной регистрации, помимо государственной регистрации прав на недвижимость и отдельных, предусмотренных законодательством сделок, также государственной регистрации подлежат ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество.

К ограничениям (обременениям) прав относятся установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условия,

запреты, стесняющие правообладателя при реализации права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества. Примерный перечень таких объектов приведен в ст. 1 Закона о государственной регистрации: сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, концессионное соглашение, арест имущества и др.

Ограничения могут быть установлены законом или уполномоченными органами в установленном законодательством порядке. Общим для всех видов ограничений является то, что при переходе прав на недвижимое имущество и, в частности, на жилое помещение автоматически переходит и соответствующее ограничение (обременение).

Значение государственной регистрации ограничений (обременений) состоит в том, чтобы возможный приобретатель жилого помещения знал о наличии ограничений (обременений) еще до заключения договора.

Следует отметить, что ограничения (обременения) могут быть зарегистрированы только в случае наличия зарегистрированных ранее прав на жилое помещение в ЕГРП.

Порядок государственной регистрации ограничений (обременений) установлен отдельными статьями Закона о государственной регистрации, а именно порядок государственной регистрации ограничения (обременения) права собственности на помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом (ст. 23.1.).

Так, государственная регистрация установленного в соответствии с жилищным законодательством ограничения (обременения) права собственности на все помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом осуществляется по заявлению лица, принявшего в соответствии с жилищным законодательством решение об установлении цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, или по заявлению сторон договора, установившего в соответствии с жилищным законодательством эту цель использования здания, если иное не установлено Законом о государственной регистрации.

Если указанное ограничение (обременение) права установлено договором с органом государственной власти или органом местного самоуправления, заявление о государственной регистрации указанного ограничения (обременения) вправе подать эти органы или лицо, заключившее данный договор с органом.

Заявление о государственной регистрации указанного ограничения (обременения) права подается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в течение одного месяца со дня принятия решения или заключения договора..