

ПРЕЗЕНТАЦИЯ

на тему

**«Порядок и условия проведения государственной  
регистрации прав на недвижимое имущество»**

Выполнил

Научный руководитель

Волгоград 2015 г.

# Понятие, цели, задачи и принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними

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 Гражданским кодексом Российской Федерации. Такое определение государственной регистрации в пункте 1 статьи 2 нам устанавливает Закон о государственной регистрации

Необходимость проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, как обязательное требование к операциям, совершаемым с недвижимостью, впервые была предусмотрена в ст. 131 ГК РФ. Введение такой системы преследует несколько целей: - придать открытость (прозрачность) правам на недвижимое имущество, а также информации об этих правах; - ввести государственный контроль за совершением сделок с недвижимым имуществом (переходом прав на него) и тем самым максимально защитить права и законные интересы граждан и юридических лиц; - внести единообразие в процедуру регистрации прав на недвижимое имущество на всей территории РФ. На мой взгляд, основной целью государственной регистрации является имущественная защита прав и интересов участников гражданского оборота в сфере недвижимости.

# Основные цели государственной регистрации

- 1) защита прав и законных интересов собственников и обладателей иных прав на объекты недвижимости;
- 2) обеспечение законного, надежного, открытого гражданского оборота;
- 3) обеспечение гласного и достоверного подтверждения совершения сделок с недвижимостью;
- 4) создание эффективных механизмов государственного управления рынком недвижимости;
- 5) реализация фискальной функции государства в части обеспечения поступления в бюджет средств от операций, предметом которых выступает недвижимость;
- 6) обеспечение безопасности на рынке недвижимости путем предотвращения и пресечения преступлений и правонарушений в данной сфере

# Моменты возникновения прав на недвижимое имущество

	<i>Основания приобретения права собственности на недвижимое имущество</i>	<i>Момент возникновения права собственности</i>	<b>Правовые акты</b>
1	Договоры купли-продажи, мены, дарения	Право собственности возникает с момента государственной регистрации перехода такого права	Гражданский кодекс (статьи 8, 131, 551)
2	Договор участия в долевом строительстве, договор инвестирования строительства, уступка права требования по указанным договорам	Право собственности возникает с момента государственной регистрации такого права	-Гражданский кодекс РФ (статьи 8, 131, 219, 382) -214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» (статья 16) -122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (статья 23)
3	Договор о паевом участии, уступка права требования по такому договору	Право собственности у члена жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива возникает с момента выплаты паевого взноса в полном объеме независимо от момента государственной регистрации такого права	Гражданский кодекс (пункт 4 статьи 218, 382)

# Моменты возникновения прав на недвижимое имущество

	<b>Основания приобретения права собственности на недвижимое имущество</b>	<b>Момент возникновения права собственности</b>	<b>Правовые акты</b>
4	Договор приватизации жилого помещения	Право собственности у гражданина возникает с момента государственной регистрации такого права	- Гражданский кодекс РФ (статьи 8, 131) -Закон РФ ? 1541-1 от 04.07.1991 г. «О приватизации жилищного фонда в РФ» (статья 7)
5	Возведение здания, строения, сооружения (в том числе индивидуального жилого дома), объекта незавершенного строительства; предоставление земельного участка	Право собственности возникает с момента государственной регистрации такого права	-Гражданский кодекс РФ (статьи 8, 131, 219) -Земельный кодекс (статья 25)-122-ФЗ от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (статьи 22.2, 25, 25.2, 25.3)
6	Наследование по закону и по завещанию	Право собственности у наследника возникает со дня открытия наследства (т.е. со дня смерти наследодателя либо со дня вступления в законную силу решения суда об объявлении наследодателя умершим либо со дня его гибели, указанного в решении суда) независимо от времени фактического принятия наследства и независимо от момента государственной регистрации права собственности на наследственное имущество	Гражданский кодекс РФ (статьи 1113, 1114, пункт 4 статьи 1152)



# Способы приобретения права собственности

Первоначальные

Производные

Создание новой вещи

Сбор общедоступных вещей

Поступления, полученные в результате использования имущества

Приобретение бесхозяйных вещей

недвижимых

брошенных

находка

клад

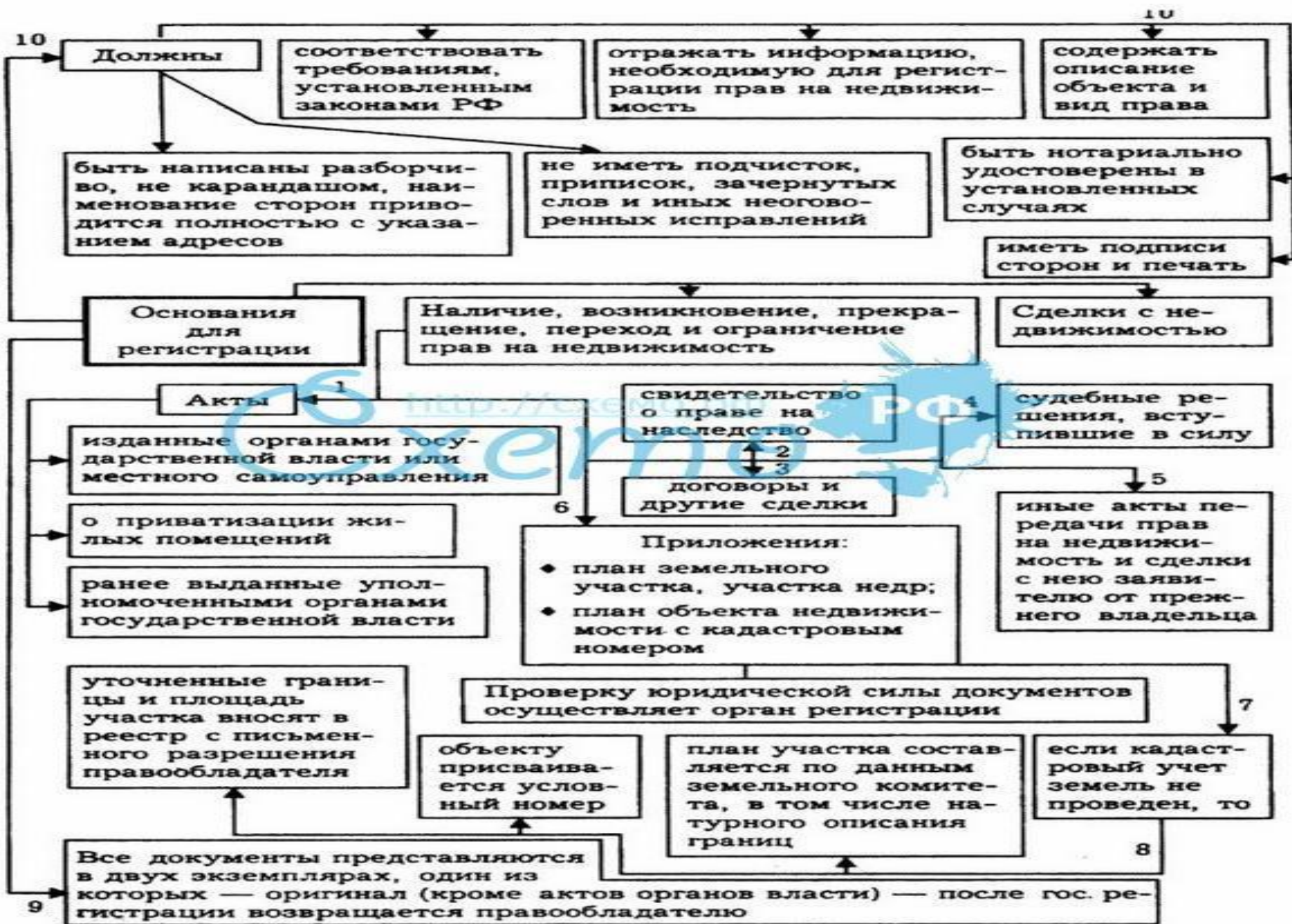
Приобретательная давность

Договор о передаче имущества в собственность (отчуждение имущества)

Реорганизация юридического лица

Наследование имущества

# Основания для государственной регистрации прав на недвижимость





*Система ограничений права собственности на недвижимое имущество*



# Признание ранее возникших прав

1. Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.
2. Государственная регистрация возникших после введения в действие настоящего Федерального закона ограничения (обременения) или иной сделки с объектом недвижимого имущества требует государственной регистрации прав на данный объект, возникших до введения в действие настоящего Федерального закона.
3. Право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательной давности в предусмотренном законом порядке.

# Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними

Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

- собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него (граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования)

- органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

# Источники правового регулирования государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Основным актом, регулирующим отношения, связанные с государственной регистрацией прав, является Федеральный закон от 01.01.2001 г. № 000 – фз «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», который был принят на основании и во исполнение ст. 131 ГК РФ. Гражданский кодекс устанавливает требование, согласно которому право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество - возникновение, переход, ограничение и прекращение - подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре. Наряду со ст. 131 Гражданский кодекс содержит еще целый ряд норм, указывающих на необходимость государственной регистрации прав и сделок на недвижимое имущество: ст. 164 "Государственная регистрация сделок", ст. 223 "Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору", ст. 433 "Момент заключения договора", а также другие нормы, содержащиеся как в части первой Кодекса, так и в других частях.

Нормы, предусматривающие государственную регистрацию, содержатся также в федеральных законах, регулирующих отношения по поводу недвижимости. Это Федеральные законы "Об ипотеке (залоге недвижимости)", "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" и др.

Отношения по поводу государственной регистрации прав на федеральном уровне наряду с законодательными актами могут регулироваться указами Президента РФ, которые не должны противоречить комментируемому Закону и иным федеральным законам.



При этом акты, не прошедшие государственную регистрацию, а также зарегистрированные, но не опубликованные в установленном порядке, не влекут за собой правовых последствий. В установленном порядке утверждены и зарегистрированы:

- Правила ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения.
- Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды, безвозмездного пользования, концессии участков лесного фонда (леса) и прав на участки лесного фонда (леса) согласно приложению.
- Инструкция о порядке государственной регистрации договора мены и (или) перехода прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территориях различных регистрационных.
- Инструкция о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах.
- Инструкция о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним;
- Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества.
- Инструкция о порядке присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер.
- Инструкция о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества.



**Спасибо за внимание**