

**Практические занятия по курсу:
«Операции с недвижимостью и государственная регистрация прав
недвижимости»**

Планы практических занятий, их тематика, рекомендуемая литература, цель и задачи ее изучения сообщаются преподавателем на вводных занятиях или в методических указаниях по дисциплине.

Подготовка к практическому занятию включает 2 этапа: 1) организационный; 2) закрепление и углубление теоретических знаний.

На первом этапе студент планирует свою самостоятельную работу, которая включает: - уяснение задания на самостоятельную работу; - подбор рекомендованной литературы; - составление плана работы, в котором определяются основные пункты предстоящей подготовки. Составление плана дисциплинирует и повышает организованность в работе. Второй этап включает непосредственную подготовку студента к занятию. Начинать надо с изучения рекомендованной литературы. Необходимо помнить, что на лекции обычно рассматривается не весь материал, а только его часть. Остальная его часть восполняется в процессе самостоятельной работы. В связи с этим работа с рекомендованной литературой обязательна. Особое внимание при этом необходимо обратить на содержание основных положений и выводов, объяснение явлений и фактов, уяснение практического приложения рассматриваемых теоретических вопросов. В процессе этой работы студент должен стремиться понять и запомнить основные положения рассматриваемого материала, примеры, поясняющие его, а также разобраться в иллюстративном материале. Заканчивать подготовку следует составлением плана (конспекта) по изучаемому материалу (вопросу). Это позволяет составить концентрированное, сжатое представление по изучаемым вопросам. В процессе подготовки к занятиям рекомендуется взаимное обсуждение материала, во время которого закрепляются знания, а также приобретает практика в изложении и разъяснении полученных знаний, развивается речь. При необходимости следует обращаться за консультацией к преподавателю. На практическом занятии каждый участник должен быть готовым к выступлению по всем поставленным в плане вопросам, проявлять максимальную активность при их рассмотрении. Выступление должно строиться свободно, убедительно и аргументировано. Преподаватель следит, чтобы выступление не сводилось к репродуктивному уровню (простому воспроизведению текста), не допускаются и простое чтение конспекта. Необходимо, чтобы выступающий проявлял собственное отношение к тому, о чем он говорит, высказывал свое личное мнение, понимание, обосновывал его и мог сделать правильные выводы из сказанного. При этом студент может обращаться к записям конспекта и лекций, непосредственно к первоисточникам. На практике студент ведет конспект. В заключение преподаватель подводит итоги. Он может (выборочно) проверить конспекты студентов и, если потребуются, внести в них исправления и дополнения.

Часть 1 «Операции с недвижимостью».

Введение.

Право собственности тесно связано с вещным правом. Вещное право — это абсолютное субъективное гражданское право, обеспечивающее возможность его обладателю своими непосредственными действиями извлекать полезные свойства из самой индивидуально-определенной вещи в целях удовлетворения своего собственного интереса. Лицо, обладающее вещным правом, осуществляет его самостоятельно, не прибегая для этого к каким-либо определенным действиям, содействию других обязанных лиц.

Характерные черты (признаки) вещных прав: абсолютный характер защиты (его носителю соответствует обязанность неопределенного круга лиц воздерживаться от нарушения вещных прав этого лица); оформляют принадлежность вещей определенным субъектам (отличие от обязательственных прав, оформляющих переход вещей и иных объектов от одних субъектов к другим); присущее им право следования (в случае перехода

вещного права к другому лицу (правопреемнику) переходят и обременения этого права); объект вещного права — лишь индивидуально-определенная вещь (соответственно вещи, определяемые родовыми признаками, а также объекты интеллектуальной собственности объектами вещных прав служить не могут); круг вещных прав (в отличие от обязательственных) исчерпывающим образом очерчен в ГК (ст. 209, 216, 292, 334 ГК РФ), либо ином федеральном законом; вещные права защищаются особыми способами защиты.

Таким образом, вещное право — это субъективное гражданское право, имеющее абсолютный характер, обладающее специфическим объектом и способами защиты, включающее в себя, помимо прав владения, пользования и распоряжения вещью (всех вместе или по отдельности), правомочие следования.

Регистрации подлежат: право постоянного пользования, право пожизненного наследуемого владения, ипотека, право оперативного управления, иные права в случаях, предусмотренных законодательством, право собственности, право хозяйственного ведения, сервитуты.

Право собственности при прекращении ограниченного вида вещных прав «восстанавливается» без каких-нибудь дополнительных условий в первоначальном объеме, в чем проявляется, по мнению еще дореволюционных юристов, упругость, «эластичность» права собственности. Следствием этого является также характеристика ограниченных вещных прав, таких как их зависимость от права собственности в качестве основного вещного права, а также производность. При прекращении или отсутствии права собственности на какую-либо вещь невозможно сохранить или установить на нее ограниченный вид вещного права (в частности, относительно бесхозяйного имущества).

В п. 1 ст. 209 ГК правомочия собственника раскрываются с помощью традиционной для русского гражданского права триады правомочий:

- владения;
- пользования;
- распоряжения.

Под правомочием владения понимается основанная на законе (т.е. юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данное имущество, содержать его в своем хозяйстве (фактически обладать им, числить на своем балансе и т.п.).

Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования имущества путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо в большинстве случаев можно пользоваться имуществом, только фактически владея им.

Правомочие распоряжения означает аналогичную возможность определения юридической судьбы имущества путем изменения его принадлежности, состояния или назначения (отчуждение по договору, передача по наследству, уничтожение и т.д.).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. ГК РФ Статья 130. Недвижимые и движимые вещи.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Признаки недвижимого имущества.

Неподвижность - абсолютная неподвижность, не перемещаемость в пространстве без ущерба функциональному назначению.

Связь с землей - прочная физическая и юридическая связь.

Форма функционирования - натурально-вещественная и стоимостная форма.

Отношения собственности и вещные права субъектов рынка недвижимости реализуются с помощью различного рода сделок, участники которых должны обладать правоспособностью и дееспособностью.

Правоспособность — это способность иметь гражданские права и нести обязанности, а дееспособность — это способность своими действиями приобретать и осуществлять права, создавать обязанности и исполнять их (ст. 21 ГК РФ).

Сделка — действие физического или юридического лица, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Заключение сделки — подписание документов о действиях, направленных на установление, изменение или прекращение правоотношений юридических и физических лиц, а также о переходе банковских документов, ценных бумаг, денег от одного лица другому.

Каждой сделке соответствует своя правовая цель, которая называется основанием (Основание должно быть законным и осуществимым).

Виды сделок:

1. по законности содержания:
 - Действительные — как юридический факт
 - Недействительные — не соответствующие требованиям закона
2. по числу сторон
 - Односторонние — по воле одного лица
 - Двух- и многосторонние
3. по форме совершения
 - Письменные, нотариально удостоверенные в установленных случаях и зарегистрированные в Государственном реестре
 - В простой письменной форме, зарегистрированные в Государственном реестре.
4. По моменту возникновения
 - Реальные — после передачи объекта и государственной регистрации сделки
 - Формальные — заключенные в установленной форме
5. По обязанности сторон
 - Возмездные — при встречном удовлетворении
 - Безвозмездные — без встречного удовлетворения
6. По определенности взаимных обязательств сторон при заключении сделки
 - Коммуникативные — объем, уровень и отношение взаимных обязательств конкретно определены
 - Условные — возникновение и прекращение зависит от условия, которое произойдет или нет, заранее неизвестно (алеаторные)
7. по месту совершения
 - На организованном рынке — на аукционах, конкурсах и т.д.
 - На неорганизованном рынке
8. По способу заключения
 - Лично
 - Представителем по доверенности

Сделка считается **действительной** при соблюдении четырех условий:

1. содержание и правовые последствия ее не противоречат закону и иным нормативным актам;
2. совершена она дееспособными и правоспособными лицами;
3. волеизъявление лиц соответствует их действительной воле;
4. форма сделки письменная, нотариально удостоверенная в установленных законом случаях и зарегистрированная в Едином государственном реестре.

Недействительные сделки не соответствуют закону, не имеют качеств юридического факта и не влекут желаемых правовых последствий. Они подразделяются на две

разновидности — ничтожные и оспоримые, т.е. абсолютно и относительно недействительные. Оспоримой считается сделка, недействительная по решению суда, а ничтожная недействительна с самого начала ее совершения независимо от решения суда. Сделки с недвижимым имуществом совершаются в письменной форме путем составления единого документа, который должен:

1. выражать содержание сделки (ее условия);
2. быть подписан одним лицом (при односторонней сделке) или двумя или более лицами (при двух- или многосторонних сделках) или уполномоченными их представителями;
3. быть удостоверен нотариально в предусмотренных законом случаях или по соглашению сторон, а подписи должностных лиц предприятий и организаций заверены их печатью;
4. зарегистрирован в учреждениях юстиции по Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения объектов.

Основные виды сделок с недвижимостью. Аренда, залог, наследование, дарение, купля-продажа, доверительное управление, постоянное пользование, полное хозяйственное ведение, страхование, лизинг, субаренда, взнос в акционерное общество, приватизация.

Аренда — это право пользоваться чужой недвижимостью на определенных условиях. По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору (нанимателю) недвижимое имущество за плату во временное пользование. В аренду могут быть переданы земельные участки, обособленные природные объекты, предприятия, имущественные комплексы, здания, сооружения и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования.

Залог (ипотека) недвижимости предназначен для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю). Другими словами, ипотека — это кредит, полученный под залог недвижимости

Наследование. Законодательством предусмотрено, что в случае смерти гражданина право собственности на принадлежащее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Дарение есть безвозмездная передача имущества в собственность. В целях предупреждения растраты под видом дарения чужого имущества и других имущественных злоупотреблений установлены запреты и ограничения на дарение государственного и муниципального имущества, дарение между коммерческими организациями, дарение имущества несовершеннолетних, дарение государственным служащим, работникам лечебных и воспитательных учреждений.

Доверительное управление имуществом — это новое явление в России, нашедшее применение прежде всего в отношении остающихся в собственности государства акций приватизированных предприятий. По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного лица. Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него доверительному управляющему. Этим подчеркивается, что российская правовая система не включает в себя такой правовой институт, как доверительная собственность (траст).

Купля-продажа — это такая сделка, в которой продавец обязуется передать товар в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную цену. Законодательство выделяет правила, предусматривающие особенности договора продажи недвижимости.

Характеристика сделок.

Возмездная сделка. Договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным.

Безвозмездная сделка — сделка, исполнение которой не требует встречного представления.

Реальный договор (от лат. res - вещь) - это гражданско-правовой договор, который признается заключенным с момента достижения соглашения сторон и совершения как минимум одной из сторон действий по передаче другой стороне причитающихся по договору вещей.

Консенсуальные сделки (от лат. consensus – соглашение) – это сделки, юридическая сущность которых заключается в том, что для возникновения прав и обязанностей достаточно согласования воли сторон, выраженной способом, не выражающим сомнения.

Срочный договор – сделка, действие которой ограничено временем. Срок может устанавливаться сторонами, а может быть предусмотрен законом.

Бессрочный договор — документ без даты окончания, действующий до тех пор, пока одна из сторон не прекратит его действие.

Сделка фидуциарная — (лат. fiducia - доверие) - сделка, имеющая доверительный характер. Так, поручение, комиссия, передача имущества в доверительное управление связаны с наличием так называемых лично-доверительных отношений сторон.

Алеаторные (рисковые) сделки - сделки, в которых объем и соотношение взаимных исполнений не вполне известны сторонам и не могут быть четко определены в момент заключения сделки. Невозможность их определения обусловлена сущностью и характером сделок, поскольку размер взаимных предоставлений зависит от событий, относительно которых сторонам неизвестно, наступят они или нет, либо неизвестен момент их наступления.

Практическое задание № 1 «Содержание права собственности»

Задание № 1 Дать характеристику представленных договоров со ссылкой на конкретную статью законодательства.

А) рамочный, Б) предварительный, В) присоединения, Г) опционный, Д) с исполнением по требованию (абонентским договором), в пользу третьего лица.

Пример решения задания А) Рамочным договором (договором с открытыми условиями) признается договор, определяющий общие условия обязательственных взаимоотношений сторон, которые могут быть конкретизированы и уточнены сторонами путем заключения отдельных договоров, подачи заявок одной из сторон или иным образом на основании либо во исполнение рамочного договора (статья 429.1 ГК РФ).

Задание № 2 Дать правильный ответ на задания со ссылкой на законодательство.

2.1. Собственнику принадлежат права _____ своим имуществом –

А) владения, Б) пользования, В) распоряжения, Г) все вышеперечисленное.

Пример решения задания 2.1: правильный ответ - все вышеперечисленное. В соответствии со статьей 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

2.2. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником.

А) ограниченно, если это наносит ущерб окружающей среде, Б) свободно, В) свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц, Г) все перечисленное.

2.3. Передача имущества в доверительное управление –

А) влечет переход права собственности к доверительному управляющему, Б) влечет переход права собственности к доверительному управляющему и третьим лицам, В) не

влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, Г) не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему и третьим лицам. Слайд 4.

2.4. _____ несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

А) владелец, Б) правообладатель, В) собственник, Г) собственник, владелец, правообладатель.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет _____, если иное не предусмотрено законом или договором.

А) владелец, Б) правообладатель, В) собственник, Г) собственник, владелец, правообладатель.

2.6. В Российской Федерации признаются –

А) государственная, муниципальная и иные формы собственности, Б) частная, государственная формы собственности, В) частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности, Г) частная, государственная, муниципальная формы собственности. Слайд 5.

2.7. Имущество может находиться в собственности –

А) граждан и юридических лиц, Б) муниципальных образований, В) Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, Г) все варианты ответа верные.

2.8. Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество могут устанавливаться –

А) лишь законом, Б) решением суда, В) соглашением сторон, Г) все перечисленное.

2.9. Вещными правами наряду с правом собственности не являются:

А) право оперативного управления имуществом, Б) право пожизненного наследуемого владения земельным участком, В) реституция, Г) все перечисленное.

2.10. Вещными правами наряду с правом собственности не являются:

А) право оперативного управления имуществом, Б) право постоянного наследуемого владения земельным участком, В) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, Г) все перечисленное.

2.11. Вещные права на имущество могут принадлежать –

А) доверительному управляющему, Б) лицам, не являющимся собственниками этого имущества, В) собственникам, Г) все перечисленное.

2.12. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает –

А) с момента получения документов о государственной регистрации права, Б) с момента такой регистрации, В) со дня вынесения соответствующего решения суда, Г) все перечисленное.

2.13. Лицо, не являющееся собственником недвижимого имущества, приобретает право собственности на это имущество, если добросовестно, открыто и непрерывно владело как своим собственным имуществом в течение –

А) двадцати лет, Б) десяти лет, В) нет верного варианта ответа, Г) пяти лет.

2.14. Если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено –

А) собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок, Б) заинтересованным лицом в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок, В) органами государственной власти в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок, Г) нет верного варианта ответа.

Задание № 3 Сроки осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав устанавливаются статьёй 16 Федерального закона

№218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Указать правильные ответы отметив правильные ответы знаком «+».

А) Прием органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов – **15 рабочих дней.**

Б) Прием в МФЦ заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов – **9 рабочих дней.**

В) Прием органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов – **7 рабочих дней.**

Г) Прием МФЦ заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов – **7 рабочих дней.**

Д) Поступление в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество – **3 рабочих дня.**

Ж) Прием МФЦ заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании свидетельства о праве на наследство - **3 рабочих дня.**

З) Поступление в орган регистрации прав судебного акта о приостановлении операций с имуществом - **3 рабочих дня.**

И) Поступление в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество - **3 рабочих дня.**

К) Поступление в орган регистрации прав вступившего в законную силу судебного акта, установившего обязанность осуществить государственный кадастровый учет – **5 рабочих дней.**

Практическое задание № 2

«Сделки купли-продажи недвижимости»

Задание № 1 Дать правильный ответ на задания со ссылкой на законодательство.

1.1. По договору продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130), а покупатель обязуется принять это имущество и уплатить за него определенную сторонами цену (п. 1 ст. 549, п. 1 ст. 454 ГК). Дать юридическую характеристику договору купли-продажи недвижимости.

Пример решения задания 1.1: По своей юридической природе договор продажи недвижимости:

- является консенсуальным (порождает гражданские права и обязанности с момента достижения сторонами соглашения; последующая передача вещи или совершение иных действий осуществляется уже с целью их исполнения);

- является возмездным (по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей);

- является двусторонним (необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (многосторонняя сделка));

- является синаллагматическим (взаимнообязывающий, каждое из двух встречных обязательств является условием для другого; опосредует обмен встречными обязательствами-предоставлениями).

- является письменной (сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, либо должным образом уполномоченными ими лицами).

1.2. Согласно п. 1 ст. 549 ГК предметом договора купли-продажи недвижимости может быть любое недвижимое имущество, обладающее признаками оборотоспособности (ст. 129 ГК), указанное в п. 1 ст. 130 ГК. Перечислить объекты, являющиеся предметом договора купли-продажи недвижимости.

1.3. В большинстве случаев в качестве продавца недвижимости выступает ее собственник. В виде исключения субъекты права хозяйственного ведения и оперативного управления — государственные и муниципальные предприятия, учреждения и казенные предприятия также могут быть продавцами. В соответствии с положениями ГК РФ определить остальных субъектов договора купли-продажи недвижимости.

Задание № 2 Руководствуясь законодательством, судебной практикой возникающей по договорам купли-продажи недвижимости, ответьте на следующие вопросы.

2.1. Вправе ли суд по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации? При рассмотрении задания использовать ст. 165 ГК РФ.

Пример решения задания 2.1: В соответствии с пунктом 2 статьи 165 ГК РФ если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Согласно пункту 3 статьи 165 ГК РФ в случаях, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей статьи, сторона, необоснованно уклоняющаяся от нотариального удостоверения или государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в совершении или регистрации сделки.

2.2. Вправе ли покупатель совершать сделки по отчуждению объекта недвижимости до государственной регистрации перехода права собственности на него?

При рассмотрении задания использовать ст.ст. 551,305 ГК РФ, Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (пункт 60).

2.3. С какого момента договор купли-продажи нежилых помещений считается заключенным?

При рассмотрении задания использовать Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", а также Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 декабря 2023 г. N 41-КГ23-59-К4.

2.4. Каким правами наделен покупатель в случае передачи в составе предприятия долгов (обязательств) продавца, которые не были указаны в договоре продажи предприятия или передаточном акте?

При рассмотрении задания использовать ст. 565 ГК РФ, Энциклопедию решений. Продажа предприятия (январь 2024 года).

2.5. Могут ли быть ничтожной либо оспоримой сделка купли-продажи недвижимости?

При рассмотрении задания использовать ст. 168 ГК РФ, Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10 апреля 2018 г. N 81-КГ17-31.

2.6. Может ли быть предметом договора купли-продажи незавершенный строительством объект?

При рассмотрении задания использовать ст. 1 Градостроительного кодекса РФ ст.ст. 130, 454, 131 ГК РФ, Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21).

2.7. Вправе ли продавец требовать внесения изменения в договор в части увеличения цены проданного имущества, если обязательства по договору купли-продажи исполнены сторонами надлежащим образом?

При рассмотрении задания использовать ст. 424 ГК РФ, Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21).

2.8. Может ли служить основанием к расторжению договора купли - продажи невыполнение покупателем предусмотренных договором обязательств по оплате недвижимости?

При рассмотрении задания использовать ст. 450 ГК РФ, Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.1997 N 21.

Практическое задание № 3 «Содержание договора мены»

Задание № 1. Перечислить основные признаки договора мены. со ссылкой на законодательство.

Под договором мены понимается гражданско - правовой договор, в соответствии с которым каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороны один товар в обмен на другой.

В реальном имущественном обороте предприниматели предпочитают пользоваться понятием "бартерные сделки", хотя оно не в полной мере отвечает существу обязательств, возникающих из таких договоров. В российском законодательстве традиционно отношения, складывающиеся при обмене товаров на эквивалентной основе, регулировались именно договором мены.

При выполнении задания использовать ст.ст. 570, 567, 223 ГК РФ и другие статьи законодательства.

Задание № 2. По аналогии с «Практическим заданием 2, задания 1.1 перечислить основные признаки договора мены. со ссылкой на статьи законодательства.

Задание № 3 Руководствуясь законодательством, судебной практикой возникающей по договорам мены недвижимости, ответьте на следующие вопросы.

3.1. Может ли договор, по которому произведена передача товара в обмен на уступку права требования имущества от третьего лица, рассматриваться как договор мены?

При рассмотрении задания использовать ст.ст. 567, 454, 128, 209 ГК РФ, Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 сентября 2002 г. N 69 "Обзор практики разрешения споров, связанных с договором мены" (пункт 3).

3.2. С какого момента возникает право собственности на недвижимое имущество при обмене?

При рассмотрении задания использовать п. 2 ст. 567, п. 2 ст. 223, п. 1 ст. 551 ГК РФ, п. 11 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 N 69).

3.3. Остается ли у стороны, передавшей недвижимость по договору мены, право истребовать ранее исполненное после расторжения договора, если другое лицо вследствие этого неосновательно обогатилось?

При рассмотрении задания использовать ст.ст. 453, 491, 570, 1102 ГК РФ, п. 13 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 N 69).

3.4. С какого момента производится начисление процентов за пользование чужими денежными средствами на неуплаченную сумму, если сторона по договору мены не оплатила разницу в ценах товаров в порядке, определенном п. 2 ст. 568 ГК РФ?

При рассмотрении задания использовать ст.ст. 395, 568 ГК РФ, п. 14 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 N 69).

3.5. Может ли служить основанием для предъявления иска о взыскании убытков в соответствии с нормами о неосновательном обогащении ненадлежащее исполнение стороной по договору мены своих обязательств?

При рассмотрении задания использовать ст.ст. 393, 568, 1105 ГК РФ, п. 15 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 N 69).

3.6. Относятся ли двусторонние сделки, предусматривающие обмен товаров на эквивалентные по стоимости услуги, к договору мены?

При рассмотрении задания использовать ст.ст. 395, 567, 421, 431, 466 ГК РФ, п. 1 информационного письма Президиума ВАС РФ от 24.09.2002 N 69).

Практическое задание № 4

«Содержание сделок ренты, аренды, доверительного управления»

Задание № 1. Вставьте недостающее слово. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю определенную денежную сумму либо предоставить средства на его содержание в иной форме (п. 1 ст. 583 ГК). Характеристика договора: реальный, односторонне-обязывающий, возмездный, рискованный (алиаторный), оформляется в письменной форме.

При рассмотрении задания использовать ст.ст. 583, 585, 586, 588, 589, 591, 592, 596, 592 ГК РФ.

1.1. По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту _____ (постоянная рента).

1.2. Имущество, которое отчуждается под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату или _____.

1.3. Рента _____ земельный участок, предприятие, здание, сооружение или другое недвижимое имущество, переданное под ее выплату.

1.4. За просрочку выплаты ренты плательщик ренты уплачивает получателю ренты проценты, предусмотренные ст. 395 настоящего Кодекса, если иной размер процентов не установлен _____.

1.5. Получателями постоянной ренты могут быть только _____, а также _____, если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности.

1.6. Если иное не предусмотрено договором постоянной ренты, постоянная рента выплачивается _____.

1.7. Плательщик постоянной ренты вправе отказаться от дальнейшей выплаты ренты _____.

1.8. Условие договора постоянной ренты об отказе плательщика постоянной ренты от права на ее выкуп _____.

1.9. Риск случайной гибели или случайного повреждения имущества, переданного бесплатно под выплату постоянной ренты, несет _____.

1.10. Договор, устанавливающий пожизненную ренту в пользу гражданина, который умер к моменту заключения договора, _____.

1.11. Если иное не предусмотрено договором пожизненной ренты, пожизненная рента выплачивается _____.

Задание № 2. Вставьте недостающее слово. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

При рассмотрении задания использовать ст.ст. 552, 555, 560, 563 ГК РФ.

2.1. По договору продажи здания покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на _____, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

2.2. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право _____ на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

2.3. В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из _____ переданного покупателю недвижимого имущества.

2.4. Несоблюдение формы договора продажи предприятия влечет его _____.

2.5. Предприятие считается переданным покупателю _____ подписания передаточного акта обеими сторонами.

Задание № 3. Вставьте недостающее слово, ответе на вопрос. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. (ст. 606 ГК). Характеристика договора: консенсуальный, возмездный, двусторонний, возмездный, синаллагматический, оформляется в письменной форме.

При рассмотрении задания использовать ст.ст. 606, 607, 608, 609, 610, 614, 615 ГК РФ, 39,8 ЗК РФ, 14 ВК РФ, 72 ЛК РФ.

3.1. По договору аренды _____ обязуется предоставить _____ имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

3.2. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (_____).

3.3. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его _____.

3.4. Договор аренды на срок _____, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме.

3.5. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на _____.

3.6. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок _____ в случае предоставления гражданину земельного участка для индивидуального жилищного строительства или земельного участка в границах населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства.

3.7. Предельный срок предоставления водных объектов в пользование на основании договора водопользования не может составлять более чем _____ лет.

3.8. Арендатор обязан _____ вносить плату за пользование имуществом. Своевременно.

3.9. Договор субаренды _____ заключен на срок, превышающий срок договора аренды.

3.10. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок _____, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

А) не более года, Б) не менее года, В) не менее одного месяца, Г) не менее шести месяцев.

3.11. По договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются _____.

А) все перечисленное, Б) документы на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования, В) права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования, Г) право собственности на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования.

3.12. В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу.

А) договор аренды прекращается, Б) за арендатором сохраняется право пользования только зданием или сооружением, В) за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка, Г) нет верного варианта ответа.

3.13. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы.

А) договор аренды здания или сооружения считается недействительным, Б) договор аренды здания или сооружения считается незаключенным, В) применяются правила определения цены, предусмотренные п. 3 ст. 424 ГК РФ, Г) все варианты ответа верные.

3.14. Если иное не предусмотрено договором аренды предприятия, арендатор вправе без согласия арендодателя.

А) вносить изменения в состав арендованного имущественного комплекса, Б) проводить расширение, техническое перевооружение, увеличивающее стоимость арендованного имущественного комплекса, В) проводить реконструкцию арендованного имущественного комплекса, Г) все перечисленное.

3.15. Арендатор предприятия обязан в течение всего срока действия договора аренды предприятия.

А) все перечисленное, Б) осуществлять капитальный ремонт предприятия, В) осуществлять текущий ремонт предприятия, Г) поддерживать предприятие в надлежащем техническом состоянии.

3.16. Объектом аренды могут быть.

А) лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, Б) лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и прошедшие государственный кадастровый учет, В) лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и прошедшие государственный кадастровый учет.

3.17. По общему правилу, договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок –

А) до года, Б) до сорока девяти лет, В) от года до сорока девяти лет, Г) от десяти до сорока девяти лет.

3.18. Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается по результатам торгов на право заключения такого договора, которые проводятся, как правило, в форме.

А) закрытого аукциона или закрытого конкурса, Б) открытого аукциона или открытого конкурса, В) открытого или закрытого аукциона, Г) открытого или закрытого конкурса.

Задание № 4. Вставьте недостающее слово. Ответ аргументируйте ссылками на нормы законодательства.

При рассмотрении задания использовать ст.ст. 1012, 1013, 1014, 1015, 1018, 1023, 1024 ГК РФ.

4.1. По договору доверительного управления имуществом одна сторона (_____) передает другой стороне (_____) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (_____).

4.2. Имущество, находящееся в хозяйственном ведении или оперативном управлении, _____ передано в доверительное управление.

4.3. Учредителем доверительного управления является _____.

4.4. Доверительным управляющим может быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация, за исключением _____.

4.5. Обращение взыскания по долгам учредителя управления на имущество, переданное им в доверительное управление, не допускается, за исключением _____.

4.6. Доверительный управляющий имеет право на _____, предусмотренное договором доверительного управления имуществом, а также на возмещение необходимых расходов, произведенных им при доверительном управлении имуществом, за счет доходов от использования этого имущества.

4.7. При отказе одной стороны от договора доверительного управления имуществом другая сторона должна быть уведомлена об этом _____ до прекращения договора, если договором не предусмотрен иной срок уведомления.

Часть 2 «Государственная регистрация прав»

Введение.

Требования о необходимости в государственной регистрации содержатся в ст. 131 ГК РФ. Более конкретно и полно о государственной регистрации недвижимости говорится в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Легальное понятие государственной регистрации недвижимости содержится в п. 3 ст. 1 указанного Федерального закона.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является юридическим фактом, который признает и подтверждает возникновение или изменение, переход, прекращение или ограничение прав какого-либо лица на недвижимое имущество, а также обременение такого имущества. Исходя из приведенного понятия, выделим особенности процесса регистрации недвижимого имущества.

Во-первых, процесс направлен на совершение действий, которые установлены законодательством, для достижения результата – фиксации актуальных сведений о правах на недвижимость в единый государственный реестр недвижимости (далее по тексту – ЕГРН) или отказ в такой фиксации. Следует отметить, что отменить произведенные действия в ЕГРН вправе только суд.

Во-вторых, исходя из дефиниции, можно заметить, что результаты действий могут быть различными. Так, результатом произведения определенных операций органом регистрации прав является признание права собственности за определенным лицом (лицами), то есть право на объект недвижимости или на его долю уважается и принимается органами государственной власти. Другим вариантом результата действий регистрирующего органа может быть подтверждение права на недвижимость. Такое подтверждение чаще всего нужно для третьих лиц.

В-третьих, государственная регистрация прав на недвижимое имущество находится в исключительной компетенции органа регистрации прав. Положительное решение этого органа о государственной регистрации права на недвижимость является одобрением таких действий со стороны государства.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Государственная регистрация перехода права на объект недвижимости, ограничения права на объект недвижимости, обременения объекта недвижимости или сделки с объектом недвижимости проводится при условии наличия государственной регистрации права на данный объект в Едином государственном реестре недвижимости, если иное не установлено федеральным законом.

Объекты государственной регистрации.

Из п. 1 положений ст. 8.1 ГК РФ следует, что регистрации подлежат а) права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, а также б) ограничения таких прав и обременения имущества.

В отношении категории «а» следует указать, что речь идет прежде всего о праве собственности на недвижимое имущество, исключительном праве на регистрируемый результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации или праве участия в капитале ООО.

В отношении категории «б» следует в первую очередь говорить о таких обременениях, которые носят абсолютный характер: в случае с недвижимостью это в силу п. 1 ст. 131 ГК РФ прежде всего ипотеки, сервитуты и иные ограниченные вещные права (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения земельным участком, постоянного пользования земельным участком). Эти обременения подлежат регистрации как обременения недвижимой вещи и признаются в Российской Федерации вещными правами.

Разграничение государственной регистрации прав, перехода прав и государственной регистрации сделок

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

ГК РФ устанавливает, что в случаях, предусмотренных в законе, некоторые виды сделок подлежат государственной регистрации (ст. 164). Необходимо разобраться, как государственная регистрация сделок соотносится с государственной регистрацией прав, которая регулируется ст. 8.1 ГК РФ.

Общий вывод таков: регистрация прав, осуществляемая в соответствии со ст. 8.1 ГК РФ, носит так называемый конститутивный характер: акт регистрации (в виде записи в реестре) порождает соответствующее право (при наличии достаточного правового основания). Если имеются достаточные правовые основания для регистрации, но право еще не зарегистрировано, оно не возникает. Регистрация является необходимым элементом фактического состава, наличие которого влечет возникновение права, т.е. в контексте российского права является пусть и недостаточным, но необходимым условием для возникновения права.

Регистрация же сделок по действующему российскому праву (п. 3 ст. 433 ГК РФ) носит деклараторный характер. Это значит, что сделка, подлежащая регистрации, для самих сторон сделки считается заключенной с момента выражения согласованной воли, направленной на совершение сделки, а для третьих лиц она будет иметь значение (порождать правовые последствия) с момента ее государственной регистрации (см. п. 5 постановления Пленума ВС РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» (далее – Постановление Пленума ВС РФ № 49)).

Например, отсутствие регистрации не мешает сторонам приобретать права и возлагать на себя обязанности по сделке, а суды обязаны такие споры рассматривать, но данная сделка одной из сторон не может быть противопоставлена третьим лицам, которые не знали и не должны были знать о ее совершении (так, арендатор по незарегистрированной долгосрочной аренде не сможет настоять на сохранении договора аренды при смене собственника, если новый собственник не знал и не должен был знать о наличии аренды).

Таким образом, государственная регистрация сделок введена законодателем (ст. 164 и п. 3 ст. 433 ГК РФ) для целей оглашения обязательственного результата сделки, придания этим правовым последствиям, порожденным договором, эффекта публичности. В таком случае центр правовых усилий регистратора – обеспечить доступность третьим лицам информации о факте совершения сделки и ее условиях. Это делается с целью создать для третьих лиц презумпцию знания о факте совершения сделки и ее содержании (эффект

публичности зарегистрированной сделки) и вменить правовые последствия зарегистрированной сделки всем третьим лицам, так как предполагается, что они действуют, зная о факте совершения зарегистрированной сделки и ее условиях.

Органы в системе государственной регистрации и порядок регистрации прав недвижимости.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) – федеральный орган исполнительной власти, осуществляет функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по проведению государственного кадастрового учёта 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.

Росреестр выполняет следующие функции:

- 1) координирует и контролирует деятельность органов регистрации прав;
- 2) обеспечивает соблюдение органами регистрации прав порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также осуществляет эксплуатацию федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости, обеспечивает информационную безопасность данной информационной системы;
- 3) разрабатывает и издает методические материалы для органов регистрации прав по вопросам осуществления государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведения Единого государственного реестра недвижимости, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости;
- 4) обеспечивает обучение и повышение квалификации работников органов регистрации прав;
- 5) осуществляет иные полномочия, установленные настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами.

К компетенции органа регистрации прав при осуществлении им государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав относятся:

- 1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- 2) проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;
- 3) проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;
- 4) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав;
- 5) выдача документов, подтверждающих осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- 6) ведение Единого государственного реестра недвижимости, если иное не установлено настоящим Федеральным законом;
- 7) принятие на учет в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, бесхозяйных недвижимых вещей;
- 8) иные полномочия, установленные настоящим Федеральным законом.

Этапы государственного учета и государственной регистрации прав недвижимости.

Государственный кадастровый учет, а также государственная регистрация прав осуществляются в следующем порядке:

- 1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, если такие документы представляются

в орган регистрации прав в том числе посредством выездного приема, осуществляемого публично-правовой компанией, указанной в статье 3.1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", или посредством отправления в электронной форме;

2) возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных статьей 25 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Федеральным законом № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

4) внесение в Единый государственный реестр недвижимости установленных Федеральным законом № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" сведений, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав при наличии оснований, либо уведомление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

5) выдача документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо после отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо после прекращения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Особенности регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество.

Особенности осуществления государственного кадастрового учета отдельных видов недвижимого имущества и государственной регистрации отдельных видов прав на недвижимое имущество раскрываются законодателем в главе 6 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Указанные особенности возникают:

- в связи с созданием, реконструкцией, прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства;
- при образовании объекта недвижимости;
- при регистрации права общей собственности на недвижимое имущество;
- в ходе осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков;
- при осуществлении государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости;
- в отношении искусственно созданного земельного участка;
- в отношении единого недвижимого комплекса и предприятия как имущественного комплекса;
- при государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;
- при осуществлении государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства;

- в ходе осуществления государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации;
- при переходе прав на заложенное недвижимое имущество в результате обращения взыскания на него;
- в ходе осуществления государственной регистрации аренды недвижимого имущества, найма жилого помещения, безвозмездного пользования (ссуды) недвижимым имуществом;
- в рамках государственной регистрации сервитута;
- в ходе осуществления государственной регистрации ипотеки;
- при доверительном управлении и опеке, связанных с недвижимым имуществом;
- при осуществлении государственной регистрации права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю;
- при прекращении права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности;
- в ходе государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества при регистрации перехода прав на него;
- при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения суда;
- при государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенного документа;
- при изъятии недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд;
- в ходе государственной регистрации прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации;
- в рамках осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, сведения о которых содержатся в государственном лесном реестре, земельные участки, границы которых пересекаются с границами указанных земельных участков, государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ указанных земельных участков.

Основания для отказа в регистрации.

Орган регистрации прав при отсутствии оснований для возврата представленных заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов без рассмотрения осуществляет одно из следующих действий:

1) государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав - в случае отсутствия оснований для отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, в том числе после устранения причин, которые препятствовали осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и наличие которых послужило основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

2) уведомляет о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при наличии оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

3) уведомляет об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав - в случае неустранения причин, которые препятствовали осуществлению государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав и наличие которых послужило основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

4) уведомляет о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав - при наличии заявления о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 настоящего Федерального закона.

Если отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав признан судом незаконным (не соответствующим основаниям, указанным в настоящем Федеральном законе) и в решении суда указано на необходимость осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, указанные действия осуществляются без подачи заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на основании соответствующего решения суда, вступившего в законную силу или подлежащего немедленному исполнению в соответствии с законом и поступившего в орган регистрации прав, и документов, ранее помещенных в реестровое дело (в том числе межевого плана, технического плана, акта обследования). В течение трех рабочих дней со дня поступления такого решения суда государственный регистратор прав обязан уведомить заявителя по указанному в данном заявлении адресу о поступлении такого решения суда и сроке окончания осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

По решению государственного регистратора прав, которые в конечном итоге могут повлечь за собой отказ в регистрации указаны в ст. 26 Федерального закона № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Наиболее типичными из них являются ситуации, перечисленные ниже. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

1) лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект недвижимости и (или) не уполномочено распоряжаться правом на такой объект недвижимости;

2) с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

3) имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

4) не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

5) представленные (поступившие) документы являются подложными, что установлено судом, или информация о чем содержится в поступившем в орган регистрации прав от правоохранительного органа, судебного пристава-исполнителя, имеющих в производстве дела, связанные с объектом недвижимого имущества и (или) их правообладателем, документе, или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

6) форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

7) представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами;

9) не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них),

запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам; 10) представлена (поступила) информация об отсутствии документов (сведений, содержащихся в них), запрошенных органом регистрации прав по межведомственным запросам; 11) ранее представлены документы на государственную регистрацию права иного лица на этот же объект недвижимости или сделки с ним, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по данным документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято (за исключением случая, если государственная регистрация прав обоих заявителей может быть осуществлена одновременно (последовательно) и (или) независимо друг от друга, либо если документ, на основании которого ранее заявлена государственная регистрация права, признан судом недействительным, либо если судом признано недействительным (отсутствующим) право, заявление о государственной регистрации которого представлено ранее); (п. 11 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 N 120-ФЗ) 12) сделка, акт органа государственной власти или органа местного самоуправления, являющиеся основанием для государственной регистрации права, признаны недействительными в судебном порядке; 13) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, является ничтожной; 14) представленные для государственной регистрации прав в силу закона документы не свидетельствуют о факте возникновения права в силу закона;

Перечень документов, необходимых для регистрации прав недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом № 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке.

Форма заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и требования к его заполнению, а также требования к формату такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме утверждены приказом Росреестра от 19.08.2020 № П/0310.

Порядок представления заявления и документов таков.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном приказом Росреестра от 30.12.2020 № П/0509:

в форме документов на бумажном носителе:

- посредством личного обращения в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через МФЦ;

- в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом:

- с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения представляются независимо от места нахождения объекта недвижимости в подразделение органа регистрации прав или

многофункциональный центр согласно перечню подразделений органа регистрации прав и многофункциональных центров, который опубликован на официальном сайте.

Документы, прилагаемые к заявлению

К заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, следующие документы:

- документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель);
- документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- иные документы, предусмотренные Законом № 218-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 Закона № 218-ФЗ и требованиям принятых в соответствии с Законом № 218-ФЗ нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ или иными федеральными законами.

Заявитель вправе представить по собственной инициативе для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, которые в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» представляются в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

При представлении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав посредством личного обращения физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица - также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом. (В случае, если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением о государственной регистрации прав не требуется.)

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (статья 17 Закона № 218-ФЗ).

Представление документа, подтверждающего внесение государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, вместе с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не требуется. Заявитель вправе представить такой документ по собственной инициативе.

При этом орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем (статья 25 Закона № 218-ФЗ).

Основания для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В соответствии с частью 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются:

- акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, и устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости;
- договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;
- акты (свидетельства) 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 акты;
- решения третейских судов, по которым выданы исполнительные листы в соответствии с вступившими в законную силу судебными актами судов общей юрисдикции или арбитражных судов, вместе с такими исполнительными листами;
- акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;
- межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке, утвержденная в установленном федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ;
- схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- иные документы, предусмотренные федеральным законом, а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости;
- наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

Практическое занятие №1 «Государственная регистрация прав на создаваемые объекты недвижимости»

Задание 1. Тема: «Единый государственный реестр недвижимости»

Обучающимся необходимо ответить на следующие вопросы:

В чем заключается государственная регистрация права?

Что такое ЕГРН?

Как получить сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости?

В чем заключается предназначение сервиса «Проверка электронного документа»?

Каковы условия предоставления сведений о государственной регистрации прав и об объектах недвижимого имущества?

В каком виде предоставляются сведения, содержащиеся в ЕГРН?

С 1 января 2017 года сведения, содержащиеся в кадастре недвижимости и реестре прав, вошли в состав Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

ЕГРН – это достоверный источник информации об объектах недвижимости на территории Российской Федерации. Кадастровый учет, возникновение и переход права на объекты недвижимости подтверждаются выпиской из ЕГРН.

Государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из ЕГРН (при этом выписка из ЕГРН – это документ, удостоверяющий только факт проведения государственной регистрации права, и в данном документе в числе иных сведений, указанных в ней, подтверждается, что на дату, указанную в ней в качестве даты выдачи, за определенным в ней лицом зарегистрировано указанное в ней право на основании поименованных в ней документов на описанный объект недвижимости, о чем в ЕГРН в соответствующий день сделана регистрационная запись под соответствующим номером).

Предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости осуществляет публично-правовая компания «Роскадастр».

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются на основании соответствующих запросов о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН.

Запрос о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, можно подать одним из следующих способов:

– *в электронном виде* посредством:

- официальных сайтов Росреестра и публично-правовой компании «Роскадастр» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
- Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций);
- отправки электронного документа с использованием веб-сервисов.

Воспользовавшись данными сервисами можно оперативно получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости в электронном виде, заверенную усиленной квалифицированной электронной подписью Роскадастра.

– *в бумажном виде*:

- для этого необходимо обратиться в многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг независимо от места нахождения объекта недвижимости, где необходимо составить запрос о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН;
- необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность, а представителю также доверенность, оформленную в соответствии с требованиями гражданского законодательства Российской Федерации.

Необходимо обратить внимание на то, что:

- сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются за плату;
- сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными (за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом) и предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц;
- сведения ограниченного доступа предоставляются только лицам, указанным в части 13 статьи 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Задание №2. Тема «Особенности государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на созданный объект индивидуального жилищного строительства, жилой или садовый дом. Государственная регистрация права собственности на жилой дом в упрощенном порядке (по дачной амнистии)».

Обучающимся необходимо ответить на следующие вопросы:

Какими характеристиками должен обладать объект индивидуального жилищного строительства, жилой или садовый дом? В чем заключаются отличия таких объектов от иных видов недвижимости?

Какие документы необходимо предоставить для проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации объекта индивидуального жилищного строительства, жилого или садового дома?

В каком виде застройщик (правообладатель соответствующего земельного участка) должен оформлять жилой или садовый дом: в упрощенном или уведомительном?

Каков упрощенный порядок государственной регистрации объекта индивидуального жилищного строительства, жилого или садового дома в соответствии с частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ?

Практическое занятие №2 «Кадастровый учет как основание государственной регистрации прав недвижимости»

Задание №1. Тема «Сервис «Публичная кадастровая карта»».

Обращаясь в Росреестр, граждане получают признание и подтверждение от имени государства факта возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество.

Регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это признание и подтверждение государством возникновения, изменения, перехода и прекращения прав на недвижимое имущество, ограничений прав и обременений имущества.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Кадастровый учет – это внесение в ЕГРН сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого имущества с определенными характеристиками или прекращение его существования.

В соответствии со статьей 12 Закона о регистрации публичные кадастровые карты – это кадастровые карты, предназначенные для использования неограниченным кругом лиц. Публичные кадастровые карты ведутся органом регистрации прав в электронной форме. Публичные кадастровые карты предназначены для просмотра без подачи запросов и взимания платы. На публичных кадастровых картах воспроизводятся общедоступные сведения ЕГРН.

Для запуска веб-приложения ПКК обучающийся должен перейти по ссылке <http://pkk.rosreestr.ru/>. Задание заключается в изучении функций и возможностей публичной кадастровой карты, ознакомлении с сервисом.

В целях поиска на публичной кадастровой карте участков особых категорий необходимо выполнить следующую последовательность действий:

1) в меню ПКК необходимо выбрать пункт «Слои» и в этом пункте выбрать (установить признак) на соответствующем слое (например, «Земля для застройки»). При этом на ПКК появится индикация соответствующего (в нашем примере – синего) цвета;

2) на ПКК необходимо выбрать регион, в котором находится искомый участок, и приблизить кнопками «+» «-» территорию, обозначенную индикацией соответствующего цвета;

3) для просмотра характеристик выбранного участка необходимо навести курсор на участок;

4) нажать на кнопку «Подробнее», содержащую гиперссылку, появится окно с информацией об участке. Во вкладке «Информация» содержатся общие сведения об участке.

Обучающийся в рамках выполнения задания должен изучить информацию об основных и дополнительных сведениях ПКК. Например, отобразить последовательно сведения таких дополнительных характеристиках как: 1) Схемы расположения земельных участков; 2) Земельные участки, выставленные на аукцион; 3) Земельные участки, свободные от прав третьих лиц; 4) Красные линии; 5) Границы минимальных расстояний от объектов магистральных газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов до зданий, строений и сооружений и иные.

Задание №2. Тема: «Государственная кадастровая оценка».

Обучающийся в рамках выполнения задания должен изучить информацию об основных функциях и описать сервис «Фонд данных государственной кадастровой оценки».

Обучающимся необходимо ответить на следующие вопросы:

Что такое ГКО?

Перечислите порядок проведения ГКО.

Кто принимает решение о проведении ГКО? Как формируют перечень объектов недвижимости, подлежащих ГКО? Какой орган ответственен за его подготовку? Опишите процедуру отбора исполнителя работ по ГКО.

Прокомментируйте процедуру определения кадастровой стоимости. Как и в какие сроки происходит внесение результатов кадастровой оценки?

Каков порядок оспаривания результатов ГКО? Что является основанием для пересмотра кадастровой стоимости?

Как получить сведения о кадастровой стоимости, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости?

Практическое задание №3 «Правовые вопросы органа государственной регистрация прав недвижимости»

Задание №1. Тема «Интернет-портал государственных услуг, оказываемых Росреестром в электронном виде»

Росреестр при реализации государственных полномочий и функций придерживается следующих принципов – принципа информационной открытости, понятности, вовлеченности гражданского общества и подотчетности. Каждый желающий может ознакомиться с информацией о деятельности Росреестра на официальном портале и страницах ведомства в социальных сетях. Цели, задачи, планы и результаты деятельности Росреестра строятся с учетом запросов и приоритетов гражданского общества.

Обучающимся необходимо изучить официальный сайт Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>), выяснить какие электронные услуги и сервисы можно получить с использованием указанного сайта.

С помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», студенты должны получить актуальную информацию об объекте недвижимости: описание объекта, его адрес, сведения о наличии или отсутствии зарегистрированных прав, ограничений или обременений прав.

Поиск информации осуществляется по одному из критериев: кадастровому номеру, условному номеру, адресу, номеру государственной регистрации права, ограничения (обременения) права. Если право, ограничения (обременения) права на объект недвижимости зарегистрированы, сервис позволяет узнать информацию о виде права, ограничения (обременения) права, дате и номере государственной регистрации.

Услуга предоставляется заявителю бесплатно в режиме реального времени.

Задание №2. «Ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество»

Обучающимся необходимо осветить следующие проблемные ситуации:

Ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведении ЕГРН.

Ответственность органа регистрации прав.

Ответственность государственного регистратора прав

Компенсация за утрату права, зарегистрированного в ЕГРН.

Способы защиты прав на недвижимое имущество.

В рамках подготовки к заданию необходимо изучить 5-6 судебных решений по изучаемым темам. Для подбора судебных решений следует обратиться к судебной практике, опубликованной на сайтах судов или воспользоваться юридическими сервисами. Студенту необходимо описать суть возникшего спора, исходя из решения суда, дать сущностную оценку выявленной проблеме.

Практическое задание №4 «Особенности государственной регистрации отдельных прав на недвижимость»

Задание №1. Тема: «Приватизация недвижимого имущества»

В рамках выполнения задания обучающийся должен рассмотреть жизненную ситуацию, в рамках которой ему необходимо разработать систему действий, целью которых будет приватизация жилого помещения. Так, в соответствии с положениями статьи 2 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее – Закон о приватизации) граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных Законом о приватизации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, в общую собственность либо в собственность одного лица, в том числе несовершеннолетнего, с согласия всех имеющих право на приватизацию данных жилых помещений совершеннолетних лиц и несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет.

Статьей 4 Закона о приватизации жилых помещений установлено, что не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

Вместе с тем статьей 7 Закона о приватизации жилых помещений установлено, что передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, заключаемым органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом нотариальное удостоверение договора передачи не требуется, и государственная пошлина не взимается.

В соответствии со статьей 8 Закона о приватизации решение вопроса о приватизации жилых помещений должно приниматься по заявлениям граждан в двухмесячный срок со дня подачи документов.

В случае нарушения прав гражданина при решении вопросов приватизации жилых помещений он вправе обратиться в суд.

В соответствии со статьей 11 Закона о приватизации каждый гражданин имеет право на приобретение в собственность бесплатно, в порядке приватизации, жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования один раз.

В соответствии со статьей 1 Закона о приватизации приватизация жилых помещений является бесплатной передачей в собственность граждан Российской Федерации на

добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Согласно положениям статьи 6 Закона о приватизации передача жилых помещений в собственность граждан осуществляется уполномоченными собственниками указанных жилых помещений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также государственными или муниципальными унитарными предприятиями, за которыми закреплен жилищный фонд на праве хозяйственного ведения, государственными или муниципальными учреждениями, казенными предприятиями, в оперативное управление которых передан жилищный фонд.

Статьей 2 Закона о приватизации определено, что граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их на условиях, предусмотренных названным Законом, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Для оформления приватизации жилого помещения понадобятся документы, перечисленные в пункте 2.5.1.1 Административного регламента предоставления государственной услуги города Москвы «Приватизация гражданами жилых помещений жилищного фонда города Москвы», утвержденного постановлением Правительства Москвы от 10.09.2014 № 521-ПП (далее – Регламент), а именно:

1) запрос (заявление) на предоставление государственной услуги «Приватизация гражданами жилых помещений жилищного фонда города Москвы» в отношении Вашего жилого помещения; 2) паспорт гражданина Российской Федерации Ваш и всех членов Вашей семьи, а также лиц, зарегистрированных в приватизируемом жилом помещении, и лиц, имеющих право пользования этим помещением на условиях социального найма); 3) вступившее в законную силу решение суда о признании гражданина недееспособным/ограниченно дееспособным (либо копия, заверенная судом, принявшим решение) - представляется в отношении заявителя, членов семьи заявителя, лиц, зарегистрированных в приватизируемом жилом помещении, а также лиц, имеющих право пользования данным помещением на условиях социального найма (т.е. в отношении Вашего внука); 4) договор социального найма на приватизируемое жилое помещение; 5) выписка из домовой книги за период с 21.07.1991 до прибытия на данное место жительства либо аналогичный документ, ее заменяющий; 6) документ уполномоченного органа, подтверждающий неиспользованное право на участие в приватизации по прежнему месту жительства, а также документ, подтверждающий полномочия данного органа по выдаче указанного документа; 7) письменное согласие на приватизацию занимаемого жилого помещения заявителя, члена семьи заявителя, иного лица, зарегистрированного в приватизируемом жилом помещении, или письменный отказ от приватизации занимаемого жилого помещения члена семьи заявителя, иного лица, зарегистрированного в приватизируемом жилом помещении.

Государственная регистрация права на недвижимое имущество и сделок с ним носит обязательный характер с момента вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) (31.01.1998).

В соответствии со статьями 1, 5 Положения 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, а также по ведению Единого государственного реестра прав и предоставлению информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним.

Обучающемуся следует описать проблемную ситуацию, охарактеризовать объект исследования, а также субъекты, задействованные при выполнении конкретных действий, описать этапы их проведения.

Задание №2. Тема: «Государственная регистрация ипотеки на основании договора об ипотеке»

В рамках выполнения задания, обучающийся рассматривает ситуацию о возможности приобретения недвижимого имущества с заключением договора ипотеки. Обучающемуся необходимо описать существенные проблемы залога недвижимости и особенности, возникающие при регистрации недвижимости с заключением договора ипотеки.

Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

Поскольку в договоре об ипотеке должна содержаться вся информация, необходимая для внесения в Единый государственный реестр недвижимости, то непредставление для государственной регистрации ипотеки, возникающей на основании договора об ипотеке, кредитного договора, в обеспечение обязательств по которому заключен договор об ипотеке, не может являться основанием для приостановления осуществления регистрационных действий (за исключением случаев, когда необходимость представления на государственную регистрацию кредитного договора прямо предусмотрена Законом № 102-ФЗ, в частности, при осуществлении регистрации ипотеки при наличии договора управления залогом (абзац третий пункта 1 статьи 20 Закона № 102-ФЗ).