НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ

В соответствии с частью 1 статьи 14 Закона № 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.

Согласно части 4 статьи 18 Закона № 218-ФЗ 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 необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы:

1) документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель);

2) документы, являющиеся основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

3) иные документы, предусмотренные Законом № 218-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

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

1) 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;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

4) свидетельства о праве на наследство;

5) вступившие в законную силу судебные акты;

6) 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;

7) 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;

8) 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»;

9) 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;

10) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

Согласно частям 4 и 7 статьи 15 Закона № 218-ФЗ:

государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по заявлению представителя лиц, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в соответствии с частями 1 – 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

при уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя.

В соответствии с частями 5 – 10 статьи 18 Закона № 218-ФЗ:

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;
лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий личность, а также документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени юридического лица, если иное не установлено федеральным законом; орган регистрации прав самостоятельно запрашивает в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, учредительные документы такого юридического лица; заявитель вправе представить учредительные документы юридического лица, или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, или заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица
(при наличии печати) копии этих учредительных документов по собственной инициативе;

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;

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 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.

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА НА ЖИЛОЕ ИЛИ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ЕСЛИ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ВЫДАНО ПОСЛЕ 1 АПРЕЛЯ 2005 ГОДА

1) заявление(я) о государственной регистрации (оригинал):

- права собственности - представляет участник долевого строительства;

- ипотеки в силу закона - представляет участник долевого строительства (залогодатель) или представитель банка, иной кредитной организации, другого юридического лица (залогодержатель) в случаях, когда участник долевого строительства оплачивал полностью или частично строительство объекта долевого строительства с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, в связи с чем, если иное не установлено федеральным законом или кредитным договором либо договором займа, возникла ипотека в силу закона, регистрация которой осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности.

Если право возникает на основании нотариально удостоверенной сделки, заявление о государственной регистрации права собственности (а также в соответствующих случаях ипотеки в силу закона) может быть представлено нотариусом (работником нотариуса) либо одной из сторон такой сделки (пункт 5 части 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ);

2) документ, удостоверяющий личность представителя юридического лица (оригинал, предъявляется);

3) документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица, если с заявлением обращается его представитель (либо нотариально удостоверенная доверенность, либо иной предусмотренный законодательством Российской Федерации возможный в зависимости от ситуации документ (например, приказ о назначении руководителя юридического лица, учредительные документы и протокол (выписка из протокола) общего собрания участников (учредителей) об избрании директора (генерального директора) хозяйственного общества). (Орган регистрации прав самостоятельно запрашивает в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, учредительные документы такого юридического лица. Заявитель вправе представить учредительные документы юридического лица, или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, или заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица (при наличии печати) копии этих учредительных документов по собственной инициативе.);

4) зарегистрированный договор участия в долевом строительстве со всеми приложениями и изменениями (если сторонами заключались соглашения об изменении) (оригинал, возвращается после проведения государственной регистрации);

5) зарегистрированный договор уступки права требования со всеми изменениями и приложениями (если такая сделка совершалась) (оригинал, возвращается после проведения государственной регистрации);

6) передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (оригинал, не менее 2-х экземпляров);

7) договор, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство (если возникает ипотека в силу закона) (оригинал и копия);

8) закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (в случае составления закладной при возникновении ипотеки в силу закона, если иное не предусмотрено федеральным законом) (оригинал и копия);

9) разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства (данное разрешение должно быть представлено выдавшим его органом государственной власти или органом местного самоуправления в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ, с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет многоквартирного дома и помещений в нем).

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

При этом согласно части 7 статьи 18 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. Однако орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, в том числе 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 (пункт 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ).

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА – ЗАСТРОЙЩИКА НА ЖИЛОЕ ИЛИ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, НАХОДЯЩЕЕСЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И (ИЛИ) ИНОМ ОБЪЕКТЕ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ ПРЕДМЕТОМ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ  В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1) заявление(я) о государственной регистрации (оригинал):

- вещного права - представляет юридическое лицо – застройщик;

- ипотеки в силу закона - представляет лицо, приобретающее право на созданный объект недвижимости (залогодатель), или представитель банка, иной кредитной организации, другого юридического лица (залогодержатель), если объект недвижимости полностью или частично построен с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на строительство такого объекта недвижимости, и, если иное не установлено федеральным законом или кредитным договором либо договором займа, возникает ипотека в силу закона, регистрация которой осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности;

2) документ, удостоверяющий личность представителя юридического лица (оригинал, предъявляется);

3) документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица, если с заявлением обращается его представитель (либо нотариально удостоверенная доверенность, либо иной предусмотренный законодательством Российской Федерации возможный в зависимости от ситуации документ (например, приказ о назначении руководителя юридического лица, учредительные документы и протокол (выписка из протокола) общего собрания участников (учредителей) об избрании директора (генерального директора) хозяйственного общества). (Орган регистрации прав самостоятельно запрашивает в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, учредительные документы такого юридического лица. Заявитель вправе представить учредительные документы юридического лица, или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, или заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица (при наличии печати) копии этих учредительных документов по собственной инициативе.);

4) договор, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство (если возникает и подлежит государственной регистрации также ипотека в силу закона) (оригинал и копия);

5) закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (в случае составления закладной при возникновении ипотеки в силу закона, если иное не предусмотрено федеральным законом) (оригинал и копия);

6) разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства (данное разрешение должно быть представлено выдавшим его органом государственной власти или органом местного самоуправления в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ, с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет многоквартирного дома и помещений в нем).

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

При этом согласно части 7 статьи 18 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. Однако орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, в том числе 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 (пункт 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ).

ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛКИ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, С РАСПОЛОЖЕННЫМ НА НЕМ ЗДАНИЕМ, ГДЕ СТОРОНАМИ ЯВЛЯЮТСЯ ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА (ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ)

По общему правилу, установленному статьей 14 Федерального закона от 13.07.2017 № 218-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимость» государственная регистрация прав носит заявительный характер.

Исходя из положений частей 1, 4 статьи 18 Закона № 218-ФЗ для государственной регистрации права собственности юридического лица на объект недвижимости,  возникшего на основании договора об отчуждении данного объекта недвижимости необходимы:

1) Заявление(я) о государственной регистрации (оригинал):

- перехода права - представляет лицо, отчуждающее объект недвижимости;

- права собственности - представляет лицо, приобретающее объект недвижимости;

- ипотеки в силу закона - представляет залогодержатель (лицо, отчуждающее объект недвижимости; банк, другая кредитная организация) или залогодатель (лицо, приобретающее объект недвижимости) в случаях, когда на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств возникает ипотека в силу закона, регистрируемая одновременно с государственной регистрацией права лица, приобретающего объект недвижимости (при заключении: договора купли-продажи с условием о рассрочке платежа, если иное не предусмотрено данным договором; договора купли-продажи нежилого помещения, для приобретения которого используются кредитные средства).

В случае если право возникает на основании нотариально удостоверенной сделки, заявление о государственной регистрации перехода права и права собственности (а также в соответствующих случаях ипотеки в силу закона) может быть представлено нотариусом (работником нотариуса) либо одной из сторон такой сделки (в соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ).

2) Документ, удостоверяющий личность представителя юридического лица (оригинал).

3) Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя юридического лица, если с заявлением обращается его представитель (либо нотариально удостоверенная доверенность, либо иной предусмотренный законодательством Российской Федерации возможный в зависимости от ситуации документ (например, приказ о назначении руководителя юридического лица, учредительные документы и протокол (выписка из протокола) общего собрания участников (учредителей) об избрании директора (генерального директора) хозяйственного общества). (Орган регистрации прав самостоятельно запрашивает в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, учредительные документы такого юридического лица. Заявитель вправе представить учредительные документы юридического лица, или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, или заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица (при наличии печати) копии этих учредительных документов по собственной инициативе.).

4) Документ, подтверждающий полномочия лица на подписание договора лицом, не являющимся руководителем или иным лицом, действующим от имени юридического лица без доверенности (оригинал и копия). (Если таким документом является доверенность на распоряжение зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости правами, то такая доверенность должна быть нотариально удостоверена, если иное не предусмотрено законом.).

5) Документ, подтверждающий право собственности лица, отчуждающего объект недвижимости, если право на отчуждаемый объект недвижимости возникло до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок к ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), то есть до 31 января 1998 г., или в соответствии с федеральным законом не с момента его государственной регистрации (например, в связи с реорганизацией) и данное право ранее не было зарегистрировано в установленном Законом № 122-ФЗ, Законом № 218-ФЗ порядке. (При этом лицом, отчуждающим объект недвижимости, также представляются заявление о государственной регистрации права на отчуждаемый объект и иные необходимые для ее проведения документы.)

6) Договор об отчуждении объекта недвижимости (если договор совершен в простой письменной форме - оригинал, не менее 2-х экземпляров; если договор нотариально удостоверен - не менее 2-х экземпляров, один из которых оригинал). Если земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, находится в собственности (общей долевой собственности), аренде лица, отчуждающего данный объект, такие объекты (доля в праве на земельный участок, право аренды земельного участка) и расположенный на нем объект недвижимости должны отчуждаться одновременно.

7)  Закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (если возникает ипотека в силу закона и в случае составления закладной) (оригинал и копия).

8) иные документы, которые в установленных законодательством случаях необходимы для государственной регистрации, в том числе для проверки законности сделки, включая:

- документ, подтверждающий исполнение продавцом условия договора купли-продажи, с исполнением которого стороны договора связывают возможность перехода права на объект недвижимости к покупателю (например, когда договором предусмотрено, что право собственности на объект недвижимости сохраняется за продавцом до передачи покупателем продавцу обусловленной договором цены) (оригинал и копия);

- письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемое нежилое помещение было передано лицу, отчуждающему объект недвижимости, в обеспечение пожизненного содержания (оригинал и копия);

- письменное согласие залогодержателя на отчуждение имущества, если объект находится в залоге и иное не предусмотрено договором об ипотеке (оригинал и копия);

- решение компетентного органа юридического лица об одобрении крупной сделки или сделки, в совершении которой имеется заинтересованность (оригинал и копия) (Отсутствие такого документа в составе представленных документов подтверждает, что для юридического лица сделка не является крупной, она также не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность).

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

При этом согласно части 7 статьи 18 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. Однако орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, в том числе 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 (пункт 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ).

Также сообщаем, что при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав органом регистрации прав проводится правовая экспертиза документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (часть 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ).

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются в том числе 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 (часть 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

При этом согласно части 5 статьи 18 Закона № 218-ФЗ 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.