

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ**

**ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ДОНСКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**(ДГТУ)**

Факультет «Юридический»

Кафедра «Гражданское право»

**Конспект лекций**

**по дисциплине «Правовой режим объектов недвижимости»**

**Автор-составитель:**

Доцент кафедры «Гражданское право»,

к.ю.н., доцент Родина М.Е.

**Ростов-на-Дону**

**2024**

**Тема 1. Понятие, виды и юридические признаки недвижимого имущества**

Имущественный оборот немыслим без вещей, классификация которых менялась в зависимости от происходивших в нашей стране политических и экономических изменений. Особую роль следует отвести объектам, имеющим наибольшую ценность для гражданского оборота, - недвижимости. В процессе исторического развития как общества, так и права государство то отказывалось от деления вещей на движимые и недвижимые, то возвращалось к нему. Вместе с тем следует отметить, что гражданское законодательство не содержит понятия недвижимости, останавливаясь лишь на перечислении объектов и некоторых признаков отнесения таких объектов к недвижимости. Кроме того, законодатель использует взаимозаменяемые дефиниции "недвижимая вещь", "недвижимое имущество", "недвижимость", среди которых тождественными следует воспринимать только понятия "недвижимая вещь" и "недвижимость", в связи с тем, что к имуществу могут быть отнесены и имущественные права.

Так, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ) в ст. 130, перечисляя объекты, де-факто и де-юре отнесенные к недвижимости, в частности земельные участки и участки недр, поясняет о невозможности перемещения недвижимости без несоразмерного ущерба назначению такого объекта, строго говоря, имеет в виду именно здания, сооружения и объекты незавершенного строительства.

Обратимся к признакам недвижимости, перечисленным в Кодексе. Во-первых, степень прочности связи недвижимого объекта с землей можно определить по-разному, так как с учетом развития уровня техники некоторые недвижимые объекты перемещались на незначительные расстояния без какого-либо ущерба их назначению . Законодатель не дает определения понятиям "прочность" или "прочная связь с землей", а судебная практика каждый раз подходит индивидуально к определению, возникла такая связь или нет. Например, под прочной связью с землей Постановлением Президиума ВАС РФ признается песчаная подушка, щебеночная подготовка и слой бетона толщиной 20 см. В этой связи некоторые авторы предлагают устанавливать критерий прочной связи объекта с землей в обязательной технический документации, при необходимости с привлечением специалистов в конкретной области. Во-вторых, следует отметить и отсутствие в законодательстве понятия "несоразмерный ущерб назначению недвижимого объекта".

По мнению О.В. Макарова, "...признак несоразмерности ущерба назначению объекта недвижимости при его перемещении вообще должен быть исключен из ГК РФ". Судебные инстанции зачастую под таким ущербом понимают невозможность после перемещения дальнейшего использования объекта по целевому назначению, в том числе значительное ухудшение технического состояния этого объекта, либо снижение материальной или художественной ценности объекта и т.п. В этой связи ученые по-разному предлагают формулировать дефиницию недвижимости.

Так, М.А. Димитриев к недвижимости относит как природный, так и созданный человеком предмет материального мира, способный быть в обладании и служить удовлетворению потребностей человека, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения его без причинения несоразмерного ущерба его назначению. К.А. Новиков, анализируя признаки недвижимости, приходит к выводу, что под недвижимым имуществом следует понимать такие материальные объекты, физические и юридические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты расположены природой или человеком. Представляется интересной позиция Н.Ю. Шеметовой, которая говорит о недвижимом имуществе только как о земле и органически, неотъемлемо связанных с ней объектах, которые индивидуализированы на местности и утрачивают свое назначение и индивидуальные характеристики при отделении их от земли. Присоединяемся к данной позиции и полагаем, что понятие недвижимости стоит формулировать именно через признаки земельного участка как недвижимости. Казалось бы, с единственными естественно природными недвижимыми объектами - земельными участками и участками недр - не должно быть проблем при определении их в качестве недвижимости. Земельный участок является неотъемлемой частью недр, которые расположены ниже почвенного слоя части земной коры <9>, в связи с чем более детально будет рассмотрен именно земельный участок как основной классификатор вещей на движимые и недвижимые.

Вместе с тем ГК РФ относит к недвижимости вещи не недвижимые по своей природе, а отнесенные к таковым согласно требованиям законодательства, такие как воздушные, морские и иные суда, отнесенные к недвижимости по экономическим и по другим основаниям с целью распространения на них правового режима недвижимости. Именно такое юридическое отнесение объектов к недвижимости и приводит к формулированию большего количества признаков недвижимости, кроме прямо следующих из нормы п. 1 ст. 130 ГК РФ.

Понятие земельного участка неоднократно менялось в действующем законодательстве, причем "перемещаясь" из одной отрасли в другую. В настоящее время данное понятие содержится в самостоятельной главе I.1 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ), названной "Земельные участки", но в основном раскрывающей порядок их образования. Видимо, в связи с этим с 1 марта 2015 г. вступает в силу новая редакция ЗК РФ, уточняющая как само понятие земельного участка, так и его образование и закрепляемые на него права.

Так, под земельным участком понимается "часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами". Вместе с тем судебная практика исходит из того, что даже если земельный участок не имеет описанных и удостоверенных в установленном порядке границ, то в силу ст. 130 ГК РФ и ст. 1 Федерального закона РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" он все равно относится к недвижимому имуществу. Другое дело, что такой земельный участок не сможет быть предметом сделки, так как местоположение и границы индивидуализируют земельные участки друг от друга и позволяют им участвовать в гражданском обороте. Земельный участок, хотя и обладает, согласно земельному законодательству, двумя признаками - некой частью земной поверхности и определением границ этой части поверхности на местности, без необходимости оборота не нуждается в уточнении или определении границ. Также следует отметить, что ни о каких природных характеристиках земельного участка в ЗК РФ не говорится, в отличие от п. 2 ст. 261 ГК РФ, указывающего на поверхностный (почвенный) слой, водные объекты и находящиеся на земельном участке растения.

Как мы отмечали ранее, с 2015 г. земельный участок будет конкретизирован, во-первых, как объект права собственности и иных прав на землю согласно законодательству, что по большому счету показывает на юридическое признание данного объекта, и во-вторых, как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи.

Таким образом, законодатель уточняет второй признак земельного участка, а именно - характеристики, позволяющие определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, в которые, несомненно, входят и границы участка. Полагаем, что к таким характеристикам следует отнести природные, антропогенные, фактические (физические характеристики).

К природным признакам ученые относят, конкретизируя природные объекты, перечисленные в ГК РФ, почвенный слой земли, древесно-кустарниковую и лесную растительность, обособленные водные объекты. Установить те или иные природные характеристики можно по категории земель, на которой расположен земельный участок.

Следует констатировать, что земельный участок является сложной, зачастую составной вещью, которая в зависимости от категории земли имеет не только природные характеристики, но и антропогенные, искусственно созданные. Так, неотъемлемой составной (движимой) частью земельного участка согласно позициям судов могут являться: поля, имеющие покрытие (пример - футбольное поле), ограждение участка, мелиоративные системы и т.п. Ряд авторов относят к рукотворным признакам наличие на земельном участке объектов недвижимости, позволяющих классифицировать его как сложную (единый объект) или составную недвижимую вещь.

Вступившими с 1 октября 2013 г. изменениями в гражданское законодательство введен новый объект недвижимости - единый объект (единый недвижимый комплекс), объединяющий вещи единым назначением, неразрывно связанные физически или технологически либо расположенные на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность объектов в целом как одну недвижимую вещь (ст. 133.1 ГК РФ).

Также следует выделить еще два признака недвижимости - физический, т.е. реальное существование земельного участка в качестве объекта прав (в определенных границах, установленной площади, координатах поворотных точек земельного участка), и юридический, необходимый для регистрации объекта в качестве недвижимости (указывающий на целевое назначение и разрешенное использование земельного участка). В отношении второго признака в науке ведется спор о зависимости его существования от государственной регистрации прав на него или нет . Повторимся, что даже при отсутствии регистрации прав на конкретный земельный участок в границах РФ земельные участки являются недвижимостью по природе. Вместе с тем законодатель периодически пытается повысить роль юридического признака недвижимости, например посредством введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью.

Кроме того, Земельный кодекс содержит указание на условный подвид земельного участка - искусственный земельный участок, появившийся в 2011 г. в связи с принятием одноименного закона и имеющий двойственную природу, так как, с одной стороны, он выступает рукотворным объектом, с другой - приобретает правовой режим естественно-природного земельного участка.

Так, под искусственным земельным участком понимается сооружение, создаваемое на водном объекте или его части, находящемся в федеральной собственности, путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

В градостроительном законодательстве к недвижимости отнесены такие рукотворные объекты, как "объекты капитального строительства", т.е. здания, строения, сооружения и объекты, строительство которых еще не завершено (п. 10 ст. 1 ГрК РФ), в отношении которых авторы отмечают, что они также имеют различный правовой режим. Например, нежилые помещения внутри зданий отнесены к недвижимости Законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" согласно положению ГК РФ о возможности отнесения объектов к недвижимости, не предусмотренных кодексом, на основании федерального закона.

Перечисленные объекты имеют физические характеристики, которые позволяют установить, во-первых, фактическую связь с землей, во-вторых, характеристики, отличные от земли, и в-третьих, невозможность их перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению.

Кроме того, возникновение данных объектов как объектов права возможно только после осуществления строительной деятельности по созданию таких объектов. Ярким примером рукотворного объекта недвижимости выступает именно объект незавершенного строительства. Для признания его в качестве недвижимости необходимо наличие как минимум правоустанавливающих документов на сформированный земельный участок соответствующей категории и согласование (при необходимости) и утверждение документов (технический паспорт) на создаваемый объект недвижимости.

Судебная практика исходит из того, что объект незавершенного строительства признается таковым при завершении определенных этапов строительных работ - например, полностью завершены фундаментные и тому подобные работы - и внесении сведений о таком объекте в кадастр.

К недвижимым объектам также можно отнести и другие объекты, отвечающие признакам недвижимости:

а) жилые помещения;

б) предприятия как имущественные комплексы;

в) стационарные торговые и складские объекты как здания (части здания) и сооружения;

г) стадионы как единое спортивное сооружение, состоящее из земельного участка, обустроенного особым образом и предназначенного для спортивных игр (футбольное поле и мини-футбольное поле), а также объектов недвижимости вспомогательного назначения;

д) производственные площадки, индивидуализированные в едином кадастре и имеющие основание, прочно соединяющее площадку с землей, и др.

Таким образом, согласно действующему законодательству к недвижимым вещам относятся три группы объектов: 1) земельные участки, в том числе искусственные земельные участки и участки недр; 2) рукотворные объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без причинения несоразмерного ущерба их назначению невозможно; 3) объекты, отнесенные законом к недвижимому имуществу, в том числе и движимые по своим конструктивным особенностям.

Понятие земельного участка как объекта недвижимости следует сформулировать следующим образом: часть земной поверхности, выступающая в качестве сложного составного объекта недвижимости, обладающего природными, антропогенными характеристиками в установленных границах, местоположении, обладающая закрепленным в правоустанавливающих документах правовым режимом согласно категории земель. Что же касается понятия недвижимости, то его следует включить в ст. 130 ГК РФ через сложный материальный объект, неразрывно связанный с земной поверхностью, обладающий физическими и юридическими характеристиками, позволяющими его индивидуализировать.

**Тема 2. Основания и порядок государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом**

**Государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация прав на недвижимое имущество (**Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости")

Статья 14. Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

2. 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 (далее - карта-план территории);

КонсультантПлюс: примечание.

С 1 января 2035 года Федеральным законом от 01.05.2016 N 119-ФЗ пункт 7.1 части 2 статьи 14 признается утратившим силу.

7.1) утвержденная 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 "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";

8) 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;

9) наступление обстоятельств, указанных в федеральном законе.

3. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с:

1) созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 настоящего Федерального закона;

2) образованием объекта недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 8 - 10 части 5 настоящей статьи;

3) прекращением существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

4) образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 настоящей статьи.

4. Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется, в связи с:

1) возникновением права на созданный объект недвижимости в случае, указанном в пункте 1 части 5 настоящей статьи;

2) возникновением права на образованный земельный участок в случаях, указанных в пунктах 8 - 10 части 5 настоящей статьи;

3) прекращением прав на объект недвижимости (за исключением прекращения прав в случаях, указанных в пункте 3 части 3 настоящей статьи);

4) переходом права на объект недвижимости;

5) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

6) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших в силу федерального закона;

7) ограничением прав на объект недвижимости и обременением объекта недвижимости, а также прекращением таких ограничения и обременения.

5. Государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав исключительно в случаях, если он осуществляется:

1) в связи с созданием объекта недвижимости на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, которое представлено органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 настоящего Федерального закона;

2) в связи с прекращением существования объекта недвижимости, права на который не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

3) в связи с образованием, прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничения и обременения не подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

4) в отношении всех помещений и машино-мест в здании, сооружении одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета на это здание, сооружение либо в случае, если право собственности на это здание, сооружение уже зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

5) в отношении здания, являющегося многоквартирным домом, и помещений, являющихся общим имуществом в таком доме, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета расположенных в таком доме квартир;

6) в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;

7) в отношении образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории (в том числе в случае признания местоположения границ или частей границ такого земельного участка спорным в установленном федеральным законом порядке) и которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельных участков, занятых зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства;

8) в отношении земельных участков, образуемых на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;

9) в отношении земельных участков, образуемых из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с частью 14 статьи 41 настоящего Федерального закона;

10) в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

11) в отношении части земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, которая образуется в целях установления применительно к ней сервитута.

Статья 15. Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав

1. При осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению:

1) собственника земельного участка либо лица, которому земельный участок предоставлен для строительства на ином праве, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные или создаваемые ими на таком земельном участке здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс;

1.1) органа государственной власти или органа местного самоуправления, указанных в части 19 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданные объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;

2) лица, которому выдано разрешение на создание искусственного земельного участка либо иной документ, предусмотренный Федеральным законом от 19 июля 2011 года N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на созданный искусственный земельный участок;

3) собственника исходного объекта недвижимости, из которого образованы новые объекты недвижимости, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на образованные объекты недвижимости;

4) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, единого недвижимого комплекса, - при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

5) собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости, в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения;

6) кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом;

7) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.

2. При осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению:

1) представленному уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", которыми выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона, - при государственном кадастровом учете созданного объекта недвижимости;

2) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

3) собственника объекта недвижимости или лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничение или обременение возникают независимо от момента их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;

4) собственника объекта недвижимости - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;

5) кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом;

6) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.

3. Государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению:

1) лица, право которого на объект недвижимости возникает (за исключением возникновения прав на созданный или образованный объект недвижимости) или прекращается, - при государственной регистрации возникновения или прекращения соответствующего права;

2) правообладателя объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, - при государственной регистрации ограничения или обременения, прекращения ограничения или обременения, если иное не установлено настоящим Федеральным законом;

3) сторон договора - при государственной регистрации договора и (или) права, ограничения права или обременения объекта недвижимости, возникающих на основании такого договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом;

4) правообладателя объекта недвижимости - при подтверждении права на учтенный в Едином государственном реестре недвижимости объект недвижимости, возникшего до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" либо возникшего в силу федерального закона;

5) нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1, при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки;

6) иного лица в установленных настоящим Федеральным законом случаях.

4. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по заявлению представителя лиц, указанных в частях 1 - 3 настоящей статьи, при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом.

5. В случае осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, принадлежащий Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию (поступающий в собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования), от их имени при подаче заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав выступают уполномоченные органы государственной власти, органы местного самоуправления либо уполномоченные юридические лица и граждане.

5.1. Государственный кадастровый учет, в том числе при уточнении границ земельных участков, и (или) государственная регистрация прав на земельные участки, являющиеся в соответствии с лесным законодательством лесными участками (далее также - лесные участки), в составе земель лесного фонда осуществляются по заявлению органа государственной власти субъекта Российской Федерации в случае, если ему переданы полномочия Российской Федерации в области лесных отношений.

6. В случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принадлежащее Союзному государству, от его имени вправе выступать органы Союзного государства или органы государственного управления государств - участников Союзного государства, уполномоченные в порядке, установленном международным договором.

7. 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.

8. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на объект недвижимости по требованию судебного пристава-исполнителя осуществляются в случаях возникновения прав на основании судебного акта или в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве".

Статья 16. Сроки и дата осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются в течение следующих сроков (независимо от формы представления документов), если иное не установлено федеральным законом:

1) семь рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) девять рабочих дней с даты приема в многофункциональном центре по предоставлению государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

3) пять рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов;

4) семь рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и прилагаемых к нему документов;

5) десять рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

6) двенадцать рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

7) пять рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав вступившего в законную силу судебного акта, установившего обязанность осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав;

8) три рабочих дня с даты поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации либо судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета, о возврате залога залогодателю или об обращении залога в доход государства;

9) три рабочих дня с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов;

10) пять рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на основании нотариально удостоверенной сделки, свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов;

11) пять рабочих дней с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов;

12) семь рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов.

2. Датой государственной регистрации прав является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о соответствующем праве, об ограничении права или обременении объекта недвижимости.

3. Датой государственного кадастрового учета является дата внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об объекте недвижимости.

Статья 17. Государственная пошлина за осуществление государственной регистрации прав

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации.

Статья 18. Представление заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов

1. Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования:

1) в форме документов на бумажном носителе - посредством личного обращения в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через многофункциональный центр (далее - личное обращение), посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (далее - почтовое отправление);

2) 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) (далее - единый портал), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав (далее также - отправление в электронной форме).

(п. 2 в ред. Федерального закона от 25.11.2017 N 328-ФЗ)

2. 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.

3. Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством почтового отправления направляются в подразделение органа регистрации прав согласно перечню подразделений органа регистрации прав, который опубликован на официальном сайте.

4. 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 настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

5. Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 настоящего Федерального закона и требованиям принятых в соответствии с настоящим Федеральным законом нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, если иное не установлено настоящим Федеральным законом или иными федеральными законами.

6. 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 июля 2010 года N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" представляются в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов посредством отправления в электронной форме такие заявление и документы представляются путем заполнения формы заявления, размещенной на едином портале, официальном сайте, с прикреплением соответствующих документов. Форма заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и требования к его заполнению, а также требования к формату такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме утверждаются органом нормативно-правового регулирования.

12. В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов посредством почтового отправления:

1) подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а также в нотариальном порядке удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя;

2) сделка с объектом недвижимости должна быть нотариально удостоверена;

3) доверенность, подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку, должна быть нотариально удостоверена, если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимого имущества или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право либо ограничение права и обременение объекта недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности;

4) к заявлению прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель), и копия документа, удостоверяющего личность физического лица - представителя юридического лица (если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица).

13. В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе такие заявление и документы переводятся органом регистрации прав в форму электронного документа или электронного образа документа, при этом документы в форме документов на бумажном носителе с отметкой об их переводе в форму электронного документа или электронного образа документа возвращаются заявителю после осуществления государственной регистрации прав и (или) государственного кадастрового учета вместе с иными подлежащими выдаче документами (за исключением подлежащих помещению в реестровое дело оформленных в форме документов на бумажном носителе заявлений, а также документов, оригиналы которых отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах). Электронные документы, электронные образы документов, созданные в соответствии с настоящей частью, заверяются усиленной квалифицированной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и имеют ту же юридическую силу, что и документы, представленные заявителем в форме документов на бумажном носителе.

14. Отказ в приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов не допускается, за исключением случая, указанного в части 15 настоящей статьи.

15. В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения в их приеме должно быть отказано непосредственно в момент представления таких заявления и документов, если не установлена личность лица, обратившегося за осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий личность такого лица, или лицо, представляющее заявление и прилагаемые к нему документы, отказалось предъявить документ, удостоверяющий его личность.

16. При получении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов должностное лицо органа регистрации прав вносит соответствующую запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты.

17. Заявитель уведомляется о приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, в том числе с указанием их перечня, даты и времени их представления с точностью до минуты:

1) при личном обращении в орган регистрации прав и к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме - в виде расписки непосредственно при приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) при личном обращении в многофункциональный центр, а также посредством почтового отправления или посредством отправления в электронной форме - в течение рабочего дня, следующего за днем приема органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, в порядке и способами, которые установлены органом нормативно-правового регулирования.

18. Порядок и сроки передачи многофункциональным центром принятых им заявлений и иных необходимых для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в орган регистрации прав определяются соглашением о взаимодействии, заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке. При этом сроки передачи многофункциональным центром принятых им заявлений и иных необходимых для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в орган регистрации прав не должны превышать один рабочий день.

19. Прием заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе, представляемых посредством личного обращения в орган регистрации прав нотариуса или его работника, уполномоченного в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1, осуществляется в день такого обращения.

20. Орган регистрации прав в день поступления заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, уведомляет правообладателя об указанном заявлении в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

Статья 19. Обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления и иных уполномоченных лиц представлять заявление и прилагаемые к нему документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

1. Орган государственной власти, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", уполномоченные на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме.

1.1. В случае заключения договора, стороной которого является уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы и который предусматривает переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда в указанном субъекте Российской Федерации в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации", уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации - города федерального значения Москвы в течение трех дней со дня подписания указанного договора направляет заявление о государственной регистрации перехода права собственности на указанные в таком договоре жилые помещения в орган регистрации прав с приложением предусмотренных настоящим Федеральным законом документов. Орган регистрации прав в течение семи дней со дня получения такого заявления осуществляет государственную регистрацию перехода права собственности на указанные в таком договоре жилые помещения.

1.2. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство, в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома при отсутствии предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации оснований для направления застройщику уведомления о несоответствии построенных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на такие объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом и прилагаемые к нему документы (в том числе уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, представленный застройщиком технический план, а в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности или передан в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора, также заключенное между правообладателями такого земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом) посредством отправления в электронной форме, о чем уведомляет застройщика способом, указанным им в уведомлении об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома. В случае ненаправления в установленный срок такими органом государственной власти или органом местного самоуправления указанного заявления застройщик вправе направить указанное заявление в орган регистрации прав самостоятельно. При этом уведомление, технический план, соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности запрашиваются органом регистрации прав у таких органа государственной власти или органа местного самоуправления по правилам, предусмотренным частью 2 статьи 33 настоящего Федерального закона.

2. Орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 настоящего Федерального закона.

3. Орган государственной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, уполномоченные на утверждение карты-плана территории, обязаны направить в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и карту-план территории посредством отправления в электронной форме.

4. За непредставление указанных в настоящей статье документов соответственно орган государственной власти, орган местного самоуправления и иные уполномоченные лица, указанные в настоящей статье, несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Статья 20. Правила информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав

1. Информационное взаимодействие кадастрового инженера с органом регистрации прав может осуществляться в электронной форме через единый портал или официальный сайт с использованием единой системы идентификации и аутентификации (далее - электронный сервис "Личный кабинет кадастрового инженера") в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, при этом обеспечиваются в том числе фиксация всех фактов информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав, предварительная автоматизированная проверка кадастровым инженером межевых, технических планов, карт-планов территории и актов обследования в режиме реального времени.

2. За использование кадастровым инженером электронного сервиса "Личный кабинет кадастрового инженера" взимается плата. Размер такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

3. Прошедшие предварительную автоматизированную проверку посредством электронного сервиса "Личный кабинет кадастрового инженера" межевой план, технический план, карта-план территории и акт обследования могут быть помещены на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав, с присвоением каждому документу идентифицирующего номера. Временное хранение осуществляется до представления соответственно межевого плана, технического плана, карты-плана территории и акта обследования в установленном настоящим Федеральным законом порядке в орган регистрации прав, но не более трех месяцев. Межевой план, технический план, карта-план территории и акт обследования из электронного хранилища могут быть получены в электронной форме бесплатно изготовившим такие планы кадастровым инженером посредством электронного сервиса "Личный кабинет кадастрового инженера", а также заказчиком соответствующих кадастровых работ в установленном органом нормативно-правового регулирования порядке.

4. В случае, если межевой план, технический план, карта-план территории и акт обследования помещены на временное хранение в электронное хранилище, при представлении заявления и прилагаемых к нему документов для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав заявитель вправе указать в заявлении идентифицирующий номер соответственно межевого плана, технического плана, карты-плана территории, акта обследования, временно хранящихся в электронном хранилище, не представляя в таком случае межевой план, технический план, карту-план территории, акт обследования.

5. В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленных им межевых планов, технических планов, карт-планов территории, актов обследования.

Статья 21. Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав

1. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права, в установленных законодательством Российской Федерации случаях должны быть нотариально удостоверены, заверены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц.

2. Тексты документов, представляемых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в форме документов на бумажном носителе, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и при наличии отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

3. Необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, представляются:

1) не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых возвращается правообладателю, второй помещается в реестровое дело, если такая сделка совершена в простой письменной форме;

2) не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) возвращается правообладателю, если такая сделка совершена в нотариальной форме или право на основании такой сделки возникло до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

4. Межевой план, технический план, акт обследования, карта-план территории представляются в орган регистрации прав в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

5. Иные необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, и заявлений) представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должен быть возвращен заявителю. Копии актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в одном экземпляре, который после сканирования при выдаче документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возвращается заявителю.

6. Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в форме документа на бумажном носителе представляется в единственном экземпляре-подлиннике.

7. В случае представления для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в форме электронных документов, электронных образов документов такие документы представляются:

1) в форме электронных документов, если настоящим Федеральным законом предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе должны быть представлены в подлиннике (один экземпляр таких документов должен быть подлинником), в том числе если такие документы выражают содержание нотариально удостоверенной сделки, за исключением случаев, предусмотренных частью 11 настоящей статьи;

2) в форме электронных документов или электронных образов документов, если настоящим Федеральным законом предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе могут быть представлены в виде копии без представления подлинника.

8. Документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных документов, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных на то лиц, сторон договора или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц в установленных законодательством Российской Федерации случаях.

9. Документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.

10. Сформированный комплект документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемых в форме электронных документов, электронных образов документов, должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

11. В случаях, если в соответствии с законодательством о нотариате и нотариальной деятельности заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются нотариусом в орган регистрации прав, такие заявление и документы представляются в форме электронного документа, в том числе электронного образа документа. При представлении нотариусом заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации в форме электронного документа прилагаемые к нему нотариально оформленные документы представляются в орган регистрации прав в форме:

1) электронного документа, удостоверенного (выданного, совершенного) нотариусом в электронной форме в соответствии с частью 8 настоящей статьи или в соответствии со статьей 103.8 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1;

2) электронного образа нотариально оформленных документов, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса, который удостоверил (выдал, совершил) указанные документы. Удостоверение равнозначности такого электронного образа, изготовленного нотариусом, документу на бумажном носителе не требуется.

Статья 22. Требования к межевому плану

1. Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

2. В межевом плане указываются:

1) сведения об образуемых земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков;

2) сведения о части или частях земельного участка в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей земельного участка;

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете земельного участка или земельных участков.

3. В случае, если в соответствии с федеральным законом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования.

5. Межевой план состоит из графической и текстовой частей.

6. В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

7. В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках, включая сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей, а также в установленном частью 3 настоящей статьи случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

8. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

9. Площадью земельного участка, определенной с учетом установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом требований, является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

10. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

КонсультантПлюс: примечание.

С 01.07.2019 в абз. 1 ч. 11 ст. 22 вносятся изменения (ФЗ от 27.12.2018 N 538-ФЗ).

11. Границы земельного участка не должны пересекать границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Границы земельного участка также не должны пересекать границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости. Границы земельного участка также не должны пересекать границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая образования земельного участка для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов, случая, предусмотренного статьей 60.2 настоящего Федерального закона, или случая выявления воспроизведенной в Едином государственном реестре недвижимости ошибки в определении местоположения границ территориальной зоны. При этом под пересечением границ земельного участка с границами муниципальных образований, населенных пунктов, территориальной зоны, лесничеств, лесопарков понимается:

КонсультантПлюс: примечание.

С 01.07.2019 в п. 1 ч. 11 ст. 22 вносятся изменения (ФЗ от 27.12.2018 N 538-ФЗ).

1) наличие общей точки или точек границ земельного участка и границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка, которые образованы в результате расположения одной или нескольких характерных точек границ земельного участка за пределами диапазона средней квадратической погрешности определения характерных точек границ муниципального образования, населенного пункта, территориальной зоны, лесничества, лесопарка;

2) расположение хотя бы одного из контуров границ многоконтурного земельного участка за границами соответствующих муниципального образования и (или) населенного пункта или территориальной зоны.

12. Межевой план подготавливается в форме электронного документа и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Межевой план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

13. Форма и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке, а также требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Статья 23. Требования к акту обследования

1. Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения, машино-места или объекта незавершенного строительства с учетом имеющихся сведений Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости, а также иных предусмотренных требованиями к подготовке акта обследования документов подтверждает прекращение существования здания, сооружения или объекта незавершенного строительства в связи с гибелью или уничтожением такого объекта недвижимости либо прекращение существования помещения, машино-места в связи с гибелью или уничтожением здания или сооружения, в которых они были расположены, гибелью или уничтожением части здания или сооружения, в пределах которой такое помещение или такое машино-место было расположено.

2. Акт обследования подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой акт. Акт обследования, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой акт кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

3. Форма и состав сведений акта обследования, а также требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Статья 24. Требования к техническому плану

1. Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

2. В техническом плане указываются:

1) сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, едином недвижимом комплексе, необходимые для его государственного кадастрового учета, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости;

2) сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете части или частей таких объектов недвижимости;

3) новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, которым присвоен кадастровый номер, в случае выполнения кадастровых работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов для представления в орган регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете такого объекта недвижимости.

3. Технический план состоит из графической и текстовой частей.

4. В графической части технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также указывается местоположение таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства или единого недвижимого комплекса на земельном участке. Графическая часть технического плана помещения, машино-места представляет собой план этажа или части этажа здания либо сооружения с указанием на этом плане местоположения таких помещения, машино-места, а при отсутствии этажности у здания или сооружения - план здания или сооружения либо план соответствующей части здания или сооружения с указанием на этом плане местоположения таких помещения, машино-места.

5. Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке устанавливается посредством определения координат характерных точек контура таких здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке. Местоположение здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке по желанию заказчика кадастровых работ может быть дополнительно установлено посредством пространственного описания конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства, в том числе с учетом высоты или глубины таких конструктивных элементов.

6. Местоположение помещения устанавливается посредством графического отображения границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или части этажа здания либо сооружения, а при отсутствии этажности у здания или сооружения на плане здания или сооружения либо на плане соответствующей части здания или сооружения.

6.1. Местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения - на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места.

КонсультантПлюс: примечание.

Если на 01.01.2017 права на машино-место уже были зарегистрированы, переоформление не нужно, независимо от соответствия такого машино-места допустимым размерам (ст. 6 ФЗ от 03.07.2016 N 315-ФЗ).

6.2. Границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами). Границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности - в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола (далее - специальные метки), до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места. Площадь машино-места в пределах установленных границ должна соответствовать минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места, установленным органом нормативно-правового регулирования.

6.3. По желанию заказчика кадастровых работ могут быть дополнительно определены координаты специальных меток. По желанию обладателя права на машино-место характерные точки границ машино-места могут быть дополнительно закреплены специальными метками на поверхности пола.

7. В текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения, включая сведения об использованной при подготовке технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

7.1. В случае, если по желанию заказчика кадастровых работ местоположение машино-места устанавливалось путем определения координат одной или нескольких характерных точек границ помещения или местоположение границ машино-места устанавливалось путем дополнительного определения координат специальных меток, в техническом плане помещения или машино-места также приводятся сведения об использованной при подготовке технического плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей.

8. Сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости. При отсутствии на момент выполнения кадастровых работ возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов здания, сооружения или объекта незавершенного строительства для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства), допускается использование исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Сведения об объекте незавершенного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство такого объекта и проектной документации такого объекта недвижимости.

10. Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки.

11. Если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 настоящей статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости. В отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

КонсультантПлюс: примечание.

До 01.03.2019 допускается кадастровый учет, регистрация прав на жилые строения, дома на садоводческих, дачных участках без уведомления о строительстве, реконструкции или об окончании строительства, реконструкции указанных объектов (ч. 7 ст. 16 ФЗ от 03.08.2018 N 340-ФЗ).

11.1. Технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подготавливается на основании указанной в части 11 настоящей статьи декларации и уведомления застройщика о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также уведомления, направленного органом государственной власти или органом местного самоуправления, о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным федеральными законами, и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке (при наличии такого уведомления). Указанные декларация, уведомления прилагаются к техническому плану объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и являются его неотъемлемой частью.

12. Технический план подготавливается в форме электронного документа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план. Технический план, если это предусмотрено договором подряда, также подготавливается в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера, для передачи его заказчику по договору подряда.

13. Форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, форма указанной в части 11 настоящей статьи декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

14. Технический план здания, сооружения может содержать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета всех помещений и машино-мест в здании, сооружении. В случае, если в соответствии с проектной документацией в здании, сооружении расположены помещения вспомогательного использования, соответствующая информация включается в технический план помещения. При этом технический план здания, сооружения в обязательном порядке содержит планы всех этажей здания, сооружения, а при отсутствии у них этажности планы здания, сооружения.

15. Технический план многоквартирного дома в обязательном порядке содержит также полученную по результатам кадастровых работ информацию, необходимую для осуществления государственного кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

16. Технический план единого недвижимого комплекса содержит также информацию обо всех входящих в состав такого комплекса зданиях и (или) сооружениях.

Статья 24.1. Требования к карте-плану территории

1. Подготовленная в результате выполнения комплексных кадастровых работ карта-план территории содержит необходимые для государственного кадастрового учета сведения о земельных участках, зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства, расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ. Карта-план территории состоит из текстовой и графической частей.

2. В состав текстовой части карты-плана территории включаются:

1) пояснительная записка с указанием оснований выполнения комплексных кадастровых работ, сведений о территории выполнения комплексных кадастровых работ, об учетных номерах кадастровых кварталов, являющихся территорией, на которой выполняются комплексные кадастровые работы, включая реквизиты полученных для выполнения комплексных кадастровых работ кадастровых планов территории указанных кадастровых кварталов, реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории (в том числе в составе проекта планировки территории), реквизиты документа, устанавливающего распределение земельных участков в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и иных сведений о территории, на которой выполняются комплексные кадастровые работы;

2) сведения об объектах недвижимости, являющихся в соответствии с частью 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" объектами комплексных кадастровых работ (в том числе полученные в результате выполнения комплексных кадастровых работ), в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования;

3) акт согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ;

4) заключение или заключения согласительной комиссии, сформированной в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", о результатах рассмотрения возражений относительно местоположения границ земельных участков, обязательным приложением к которым являются указанные возражения.

3. Графическая часть карты-плана территории состоит из схемы геодезических построений и подготовленной в результате выполнения комплексных кадастровых работ схемы границ земельных участков, составленной с применением картографической основы или иного картографического материала, соответствующего требованиям, предъявляемым к картографической основе, в том числе карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, сведений, содержащихся в использованном при выполнении комплексных кадастровых работ кадастровом плане территории, схемы расположения элемента планировочной структуры, включенной в материалы по обоснованию утвержденного проекта планировки территории (при наличии), схемы организации улично-дорожной сети, схемы границ территорий объектов культурного наследия, схемы границ зон с особыми условиями использования территорий, чертежей межевания территории, включенных в проект межевания территории, и других данных, необходимых для определения местоположения границ земельных участков, утвержденных в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

4. На схеме границ земельных участков отображаются:

1) местоположение границ земельных участков, которые указаны в пунктах 1 - 3 части 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" и в отношении которых выполнены комплексные кадастровые работы, в том числе в целях исправления ошибок;

2) местоположение границ земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись;

3) местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которое установлено в ходе выполнения комплексных кадастровых работ, в том числе в целях исправления ошибок;

4) местоположение на земельных участках зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, но в отношении которых комплексные кадастровые работы не выполнялись.

5. Карта-план территории подготавливается в форме электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, а также в форме документа на бумажном носителе. Все документы или их копии, представленные или подготовленные для включения в состав карты-плана территории в форме документа на бумажном носителе, включаются в ее состав в виде электронного образа бумажного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, или копии этого документа. Форма карты-плана территории и требования к ее подготовке, а также форма акта согласования местоположения границ земельных участков при выполнении комплексных кадастровых работ и требования к его подготовке устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Статья 25. Основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения

Орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если:

1) такие заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования;

2) такие заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе и имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;

3) 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;

4) в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом, за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 19 настоящего Федерального закона;

5) заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 26. Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав

1. 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) право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о регистрации которого просит заявитель, не подлежит государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом;

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

6) представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;

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

8) 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 другой сделки с этим же объектом недвижимости или перехода, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по данным документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;

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;

15) в представленных документах отсутствует подтверждение наличия в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна;

16) для осуществления государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если оно приобретено с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, не представлено совместное заявление сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца);

17) сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки;

18) акт государственного органа или акт органа местного самоуправления, являющиеся основанием государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, изданы вне пределов компетенции издавшего его органа и (или) подписавшего его лица;

19) объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом;

20) границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 настоящей части и частями 1 и 2 статьи 60.2 настоящего Федерального закона);

20.1) границы лесного участка, о государственном кадастровом учете которого в связи с уточнением границ представлено заявление, пересекают границы других земельных участков, лесных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случаев пересечения границ других лесных участков, предназначенных для использования лесов в целях выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов и сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью, или случая, если другой лесной участок является преобразуемым объектом недвижимости);

КонсультантПлюс: примечание.

С 01.07.2019 в п. 21 ч. 1 ст. 26 вносятся изменения (ФЗ от 27.12.2018 N 538-ФЗ).

21) границы образуемого земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ таких территориальных зон, лесничеств, лесопарков в документе, на основании которого внесены сведения в Единый государственный реестр недвижимости, или случая образования земельного участка, в том числе являющегося лесным участком, для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также для размещения водохранилищ, иных искусственных водных объектов и иных случаев, установленных федеральным законом;

22) созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений;

23) земельный участок, на котором создан (создается) объект недвижимости, предоставлен, передан собственником не для целей строительства (размещения) такого объекта;

24) в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", в орган регистрации прав поступили возражения относительно размера и местоположения границ земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, и в составе документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права, отсутствуют документы, подтверждающие снятие указанных возражений;

25) при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным;

26) доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (для случая осуществления государственного кадастрового учета);

27) границы земельного участка пересекают границы населенного пункта, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого населенного пункта в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости;

28) размер образуемого земельного участка или земельного участка, который в результате преобразования сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок), не будет соответствовать установленным в соответствии с федеральным законом требованиям к предельным (минимальным или максимальным) размерам земельных участков;

29) земельный участок образован из земельных участков, относящихся к различным категориям земель, за исключением установленных федеральным законом случаев;

30) площадь земельного участка, выделяемого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, отличается от площади такого земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания земельного участка или земельных участков, более чем на десять процентов;

31) изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ;

32) в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости;

33) земельный участок, в отношении которого представлено заявление о его снятии с государственного кадастрового учета, не является преобразуемым и не подлежит снятию с такого учета в соответствии с настоящим Федеральным законом;

34) помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест);

35) объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;

36) существует судебный спор в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такое имущество;

37) в орган регистрации прав поступил судебный акт или акт уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество, или о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом, или об избрании в качестве меры пресечения залога в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации;

38) на государственную регистрацию прав представлен другой договор участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства;

39) лицом, которому земельный участок, который находится в федеральной собственности и в отношении которого единый институт развития в жилищной сфере в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" выполняет функции агента Российской Федерации (далее - земельный участок единого института развития в жилищной сфере), или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и которым единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в безвозмездное пользование либо аренду для строительства стандартного жилья, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства такого жилья, или аренду для строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья, в том числе для его комплексного освоения в целях строительства в минимально требуемом объеме стандартного жилья и иного жилищного строительства, в порядке и на условиях, которые предусмотрены Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", заключен договор участия в долевом строительстве стандартного жилья, договор купли-продажи стандартного жилья с лицом, не имеющим права на заключение этих договоров, либо с нарушением иных требований, предусмотренных указанным Федеральным законом;

39.1) лицом, которому земельный участок единого института развития в жилищной сфере или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и которым единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в аренду по договору для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16.6-3 Федерального закона от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", заключен договор, условия которого предусматривают передачу иному лицу помещений, которые в соответствии с пунктами 3 и 5 части 4 статьи 16.6-3 Федерального закона от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" подлежат передаче единому институту развития в жилищной сфере;

39.2) лицом, которому земельный участок единого института развития в жилищной сфере или земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и которым единый институт развития в жилищной сфере распоряжается по поручению федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по управлению федеральным имуществом, передан в аренду по договору для жилищного строительства, для комплексного освоения территории, в рамках которого предусматривается в том числе жилищное строительство, и (или) для иного развития территории в порядке и на условиях, которые предусмотрены статьей 16.6-3 Федерального закона от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства", заключены договор участия в долевом строительстве, договор купли-продажи жилых и (или) нежилых помещений и не осуществлена государственная регистрация соглашения, предусмотренного пунктом 5 части 4 статьи 16.6-3 Федерального закона от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства";

39.3) лицом, которому земельный участок предоставлен в аренду для строительства (создания) объекта недвижимости, в том числе многоквартирного дома, при условии заключения предусмотренного статьей 10.1 Федерального закона от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости, заключены договор участия в долевом строительстве, договор купли-продажи жилых и (или) нежилых помещений и не осуществлена государственная регистрация указанного соглашения;

39.4) лицом, которому земельный участок предоставлен в аренду для строительства (создания) объекта недвижимости, в том числе многоквартирного дома, при условии заключения предусмотренного статьей 10.1 Федерального закона от 25 февраля 1999 года N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленным сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости, заключен договор, условия которого предусматривают передачу иному лицу помещений, подлежащих передаче арендодателю в соответствии с условиями указанного соглашения;

40) при продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником (кроме случаев продажи с публичных торгов, продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенных на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения или машино-места в этих здании или сооружении), к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности;

41) не представлено заявление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав всеми лицами, представившими заявление для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо не представлено заявление всеми сторонами договора о прекращении государственной регистрации такого договора и (или) прав на его основании и возврате документов без проведения государственной регистрации прав, в том числе в случаях, когда в соответствии с настоящим Федеральным законом заявление на государственную регистрацию прав может быть представлено одной из сторон договора;

42) площадь земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, отличается от площади земельного участка, указанной в соответствующем утвержденном проекте межевания территории, схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории, проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков, более чем на десять процентов;

43) границы земельного участка пересекают границы муниципального образования, за исключением случая, если выявлена воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка в определении местоположения границ такого муниципального образования в документе, на основании которого вносились сведения в Единый государственный реестр недвижимости;

44) не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" перехода данного права, его ограничения или обременения либо совершенной после вступления в силу указанного федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

45) местоположение объекта недвижимости, определяемое согласно описанию местоположения границ земельного участка или контура здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, не соответствует адресу объекта недвижимости (при его наличии) или иному описанию местоположения объекта недвижимости (при отсутствии адреса);

46) при продаже комнаты в коммунальной квартире постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прав не приложены документы, подтверждающие отказ собственников остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом комнаты собственников остальных комнат в коммунальной квартире;

47) в ответ на уведомление, направленное в соответствии с частью 20 статьи 18 настоящего Федерального закона, поступило возражение правообладателя, указывающее на действие заявителя против воли правообладателя;

48) назначена временная администрация финансовой организации, являющейся правообладателем или стороной сделки, в предусмотренных Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" случаях;

49) имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком объекте недвижимости);

50) местоположение помещения, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения (за исключением случаев, если другое помещение является преобразуемым объектом недвижимости, а также если совпадает местоположение квартиры и комнаты в ней);

51) на дату подачи заявления в отношении земельного участка истек срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории или решения об утверждении проектной документации лесного участка при условии, что образование земельного участка, в отношении которого представлено заявление, осуществляется на основании этой схемы или этой проектной документации;

52) границы машино-места, в отношении которого представлено заявление, в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости частично или полностью совпадают с границами другого помещения или другого машино-места (за исключением случаев, если другое помещение или другое машино-место является преобразуемым объектом недвижимости);

53) площадь образуемого машино-места или машино-места, которое в результате преобразования сохраняется в измененных границах, не будет соответствовать установленным органом нормативно-правового регулирования требованиям к минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-места;

54) в орган регистрации прав поступило уведомление уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (далее - контролирующий орган), об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан - участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирных домов в случаях и порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

55) в орган регистрации прав поступили сведения от публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о неуплате застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", по представленному на государственную регистрацию договору участия в долевом строительстве или органом регистрации прав не получен ответ от указанной компании на соответствующий запрос;

56) в орган регистрации прав поступило уведомление от публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о несоответствии застройщика обязательным требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

57) в орган регистрации прав поступило уведомление контролирующего органа и (или) публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о нарушении застройщиком более чем на шесть месяцев сроков завершения строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве в соответствии с указанным договором объекта долевого строительства, который входит в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и в отношении которого представлен договор участия в долевом строительстве на государственную регистрацию;

58) в орган регистрации прав поступило уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, направленное органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство, в соответствии с частью 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

59) уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которых подано заявление, не направлено застройщиком в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство.

60) на государственную регистрацию прав представлен договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, заключенному в целях финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства в порядке, предусмотренном статьями 201.8-1 и 201.8-2 Федерального закона от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", до получения разрешения на ввод таких объектов строительства в эксплуатацию.

2. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца, если иное не установлено настоящей статьей.

3. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по основанию, указанному в пункте 9 части 1 настоящей статьи, приостанавливается на срок до устранения причин, препятствующих их осуществлению, но не более чем на один месяц.

4. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по основанию, указанному в пункте 11 части 1 настоящей статьи, приостанавливается до завершения государственной регистрации сделки с объектом недвижимости и (или) перехода, ограничения (обременения) права на объект недвижимости по ранее принятым документам.

5. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по основанию, указанному в пункте 36 части 1 настоящей статьи, приостанавливается до разрешения спора судом.

6. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по основанию, указанному в пункте 37 части 1 настоящей статьи, приостанавливается до поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии предусмотренных пунктом 37 части 1 настоящей статьи ареста или запрета, о возврате залога залогодателю либо об обращении залога в доход государства, а также предоставления в орган регистрации прав передаточного акта федерального государственного унитарного предприятия "Почта России" либо выписки из Единого федерального реестра юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности и копии свидетельства об удостоверении факта возникновения права собственности на объекты недвижимого имущества в силу приобретательной давности в соответствии со статьей 84.2 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1. Одновременно с государственной регистрацией прав акционерного общества "Почта России" на объекты недвижимости, указанные в настоящей части, осуществляется государственная регистрация ограничений (обременений) прав, предусмотренных судебным актом или актом уполномоченного органа о наложении ареста на недвижимое имущество либо о запрете совершать определенные действия с недвижимым имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по основаниям, указанным в пунктах 40 и 46 части 1 настоящей статьи, приостанавливается до истечения одного месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности либо продавцом комнаты в коммунальной квартире собственников остальных комнат в коммунальной квартире.

8. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по основанию, указанному в пункте 41 части 1 настоящей статьи, приостанавливается на срок не более чем один месяц.

8.1. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по основаниям, указанным в пунктах 56 и 57 части 1 настоящей статьи, приостанавливается до поступления в орган регистрации прав уведомления контролирующего органа или публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства" о соответствии застройщика требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", и соблюдения им нормативов финансовой устойчивости, установленных Правительством Российской Федерации.

9. Решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета (в тех случаях, когда настоящий Федеральный закон допускает возможность осуществления государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав) или решение о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятые в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 5, 7 - 10, 19 - 21, 24 - 35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 части 1 настоящей статьи, могут быть обжалованы в порядке, установленном статьей 26.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".

Статья 27. Отказ в осуществлении 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.

Статья 28. Удостоверение осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

1. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 настоящего Федерального закона.

2. Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки. При этом специальная регистрационная надпись на документе, выражающем содержание сделки и представленном в форме электронного документа, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав. Форма специальной регистрационной надписи, состав включаемых в нее сведений и требования к ее заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Статья 29. Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя:

1) прием заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных статьей 25 настоящего Федерального закона;

3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом 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 настоящим Федеральным законом 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, установленных настоящей главой, либо уведомление о прекращении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;

5) выдачу 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.

2. Возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня получения органом регистрации прав таких документов, а по основанию, указанному в пункте 3 статьи 25 настоящего Федерального закона, в течение трех рабочих дней по истечении срока, указанного в пункте 3 статьи 25 настоящего Федерального закона.

3. Орган регистрации прав обязан уведомить заявителя о возврате прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов с указанием причин возврата в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, а также возвратить указанные документы заявителю тем же способом, которым они были представлены. В случае, если заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов посредством отправления в электронной форме, орган регистрации прав направляет заявителю только уведомление о возврате таких документов без осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

4. 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.

5. В день приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав органом регистрации прав заявителю выдается или направляется уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав с указанием оснований такого приостановления в соответствии с частью 7 настоящей статьи. Уведомление о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должно содержать указание всех причин, послуживших основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, с обязательной ссылкой на положения настоящего Федерального закона.

6. В день отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав заявителю по указанному в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав адресу направляется уведомление об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в соответствии с частью 7 настоящей статьи. Уведомление об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав должно содержать все причины, послужившие основанием для отказа, с обязательной ссылкой на положения настоящего Федерального закона. Если одновременно с уведомлением об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав заявителю должны быть направлены подлежащие в соответствии с настоящим Федеральным законом выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подлинники представленных заявителем документов, указанные документы также направляются заявителю.

7. Порядок и способы направления уведомлений о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также уведомлений об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и подлежащих в соответствии с настоящим Федеральным законом выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подлинников представленных заявителем документов, в том числе форма таких уведомлений (в случае их направления в форме документа на бумажном носителе), требования к формату таких уведомлений (в случае их направления в форме электронного документа), устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

8. В случае, если государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостановлены по причине непредставления необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом регистрации прав посредством межведомственных запросов, заявитель уведомляется о его праве представить такие документы по собственной инициативе.

9. В случае, если осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостановлено по основанию, указанному в пункте 6 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона, государственный регистратор прав обязан принять необходимые меры по получению дополнительных документов и (или) сведений и (или) подтверждению подлинности документов, достоверности указанных в них сведений.

10. Факт издания (принятия) акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и достоверность содержащихся в нем сведений проверяются посредством направления межведомственных запросов органом регистрации прав в орган, издавший такой акт, а подлинность нотариально удостоверенного документа и достоверность содержащихся в нем сведений - в порядке получения информации из единой информационной системы нотариата, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1. Предусмотренная в настоящей части проверка проводится в течение двух рабочих дней в пределах срока осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

11. В случае приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на основании определения или решения суда в Единый государственный реестр недвижимости вносятся соответствующие сведения.

12. Приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

13. Документы, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, выдаются правообладателю - физическому лицу или его представителю при наличии у последнего нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

14. В случае, если правообладателем является юридическое лицо, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы выдаются лицу, имеющему право действовать без доверенности от имени юридического лица, либо представителю указанного юридического лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

15. Представителю органа государственной власти или органа местного самоуправления подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы выдаются при наличии доверенности, составленной на бланке органа государственной власти или органа местного самоуправления и заверенной печатью и подписью руководителей данных органов. При этом нотариальное удостоверение такой доверенности не требуется.

16. В случае, если заявителем является нотариус, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы выдаются нотариусу или его работнику, уполномоченному в порядке, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1.

17. В случае, если государственная регистрация прав осуществляется по требованию судебного пристава-исполнителя, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы могут выдаваться судебному приставу-исполнителю.

18. При наличии в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав указания о выдаче документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав через многофункциональный центр орган регистрации прав обязан передать соответствующие документы в многофункциональный центр для выдачи заявителю (его представителю). Порядок и сроки передачи органом регистрации прав таких документов в многофункциональный центр определяются соглашением о взаимодействии, заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке. При этом сроки передачи органом регистрации прав документов в многофункциональный центр не должны превышать два рабочих дня.

19. Подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, а также уведомление об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и подлежащие в соответствии с настоящим Федеральным законом выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подлинники представленных заявителем документов в форме документов на бумажном носителе в указанном в части 6 настоящей статьи случае могут быть доставлены органом регистрации прав лицам, указанным в частях 13 - 17 настоящей статьи, посредством курьерской доставки при наличии указания на такой способ доставки в заявлении о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.

20. Указанный в части 19 настоящей статьи способ доставки осуществляется за плату. Порядок осуществления органом регистрации прав такой доставки и размеры платы за ее осуществление устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

21. Порядок и способы уведомления заявителей о ходе оказания услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

22. В случае получения уведомления органа регистрации прав о возврате документов, прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, без рассмотрения или о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с заявлением, направленным в соответствии с частями 1 и 1.2 статьи 19 настоящего Федерального закона, орган государственной власти или орган местного самоуправления, направившие указанное заявление, в течение пяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления информирует об этом застройщика с приложением копии соответствующего уведомления. В случае, если причиной возврата прилагаемых к указанному заявлению документов, приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является отсутствие необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов, информации, данные орган государственной власти или орган местного самоуправления при условии, что такие документы, информация отсутствуют в их распоряжении или распоряжении иных органов, запрашивает такие документы, информацию у застройщика для представления в орган регистрации прав.

Статья 30. Приостановление осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в заявительном порядке

1. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на шесть месяцев однократно на основании заявления лиц, указанных в статье 15 настоящего Федерального закона.

2. В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления. В случае отсутствия в данном заявлении указания на срок, необходимый для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав приостанавливаются на срок шесть месяцев.

3. Поступление в орган регистрации прав заявления о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав прерывает течение соответствующего срока, установленного частью 1 статьи 16 настоящего Федерального закона, за исключением случаев, установленных настоящим Федеральным законом. Указанный срок, истекший до поступления данного заявления, не засчитывается в новый срок.

4. Приостановление государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если жилое помещение приобретается с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, допускается только на основании совместного заявления сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца).

5. Приостановление государственной регистрации ипотеки по заявлению одной из сторон сделки не допускается.

6. Указанные в настоящей статье заявления представляются соответствующими лицами способами, предусмотренными частью 1 статьи 18 настоящего Федерального закона, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

Статья 31. Прекращение осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

1. До осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо отказа в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав рассмотрение представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав заявления и (или) документов может быть прекращено на основании совместного заявления лиц, представивших заявление и (или) документы для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

2. Заявление о прекращении государственной регистрации прав на основании договора и о возврате документов без осуществления государственной регистрации прав должно быть представлено всеми сторонами договора либо нотариусом в случае, если заявление о государственной регистрации прав представлено нотариусом.

3. Орган регистрации прав обязан уведомить заявителей о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав с указанием даты прекращения осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

4. Прекращение государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если жилое помещение приобретается с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, допускается только на основании совместного заявления сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца).

5. В случае, если государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по требованию судебного пристава-исполнителя на основании судебного акта, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав прекращаются только на основании судебного акта. Если государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются по требованию судебного пристава-исполнителя в иных случаях, предусмотренных Федеральным законом от 2 октября 2007 года N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав прекращаются только по требованию судебного пристава-исполнителя.

6. Порядок и способы направления органом регистрации прав уведомления о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

7. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав прекращаются не позднее рабочего дня, следующего за днем представления предусмотренных настоящей статьей заявления или судебного акта либо требования судебного пристава-исполнителя.

**Тема 3. Договор купли-продажи недвижимости**

**Понятие**

По договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства (п. 1 ст. 549, п. 1 ст. 130 ГК РФ).

**Особенности договора**

1. Для договора обязательна письменная форма. Он должен быть составлен в виде одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ).

2. Переход права собственности на недвижимость к покупателю подлежит государственной регистрации (п. 1 ст. 551 ГК РФ).

3. В случае когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом (п. 2 ст. 552 ГК РФ).

Если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этой недвижимостью соответствующей части земельного участка или права на нее (п. 2 ст. 555 ГК РФ).

4. Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, который не принадлежит продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника данного участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором. При продаже указанной недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец (п. 3 ст. 552 ГК РФ).

5. Если иное не предусмотрено договором купли-продажи, недвижимость, проданная в кредит (в том числе с условием о рассрочке платежа), до момента полной оплаты покупателем признается находящейся в залоге у продавца, т.е. в данном случае возникает ипотека в силу закона. Это следует из совокупности норм п. п. 1, 5 ст. 488, п. п. 1, 3 ст. 489 ГК РФ, п. п. 1, 2 ст. 1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации. Последняя осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом (ст. 19, п. 2 ст. 20 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ).

Договором может быть предусмотрена обязанность покупателя уплачивать проценты на сумму, соответствующую цене товара, начиная со дня передачи товара продавцом (п. 4 ст. 488 ГК РФ). Указанные проценты, начисляемые (если иное не установлено договором) до дня, когда оплата товара была произведена, являются платой за коммерческий кредит (платой за пользование денежными средствами) (ст. 823 ГК РФ, п. п. 12, 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 13, Пленума ВАС РФ N 14 от 08.10.1998 "О практике применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о процентах за пользование чужими денежными средствами"). Данное правило применяется к договору о продаже товара в кредит с условием о рассрочке платежа (п. 3 ст. 489 ГК РФ).

**Существенные условия**

Договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. К ним относятся условия о предмете договора, условия, которые в законе или иных правовых актах определены как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ, п. п. 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49).

*Существенными условиями являются:*

- данные, которые позволяют определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче по договору, в том числе данные о его расположении на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (ст. 554 ГК РФ).

Заметим, что основные сведения об объекте недвижимости, которые вносятся в кадастр недвижимости, перечислены в ч. 4 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";

- условие о цене передаваемого объекта недвижимости (п. 1 ст. 555 ГК РФ);

- при продаже жилых помещений, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, - перечень таких лиц. При этом необходимо указать, на каких именно правах они пользуются жилыми помещениями (п. 1 ст. 558 ГК РФ);

- при продаже недвижимости в кредит с условием о рассрочке платежа - цена объекта недвижимости, порядок, сроки и размеры платежей (п. 1 ст. 489 ГК РФ).

**Тема 4. Иные (помимо купли-продажи) договоры о передаче недвижимости в собственность**

**Договор мены недвижимого имущества**.

Предметом договора мены недвижимости могут выступать объекты недвижимости, однако закон не запрещает обменивать недвижимое имущество на движимые вещи. Однако нас интересует мена объектов недвижимости, которые обладают высокой экономической ценностью и предназначены для длительного пользования. Кроме того, для недвижимого имущества не свойственно исчезать в процессе использования, но характерна функциональная сложность и необходимость несения затрат на поддержание его в соответствующем состоянии.

Еще одной специфической чертой недвижимого имущества является возможность использования только на определенном участке земли. Существуют недвижимые объекты, с землей не связанные и предназначенные, к примеру, для перемещения грузов и людей по воде, но это немного другая весьма специфическая тема. Если говорить о недвижимости вообще, то ее определение закреплено в статье 130 ГК РФ, как и следующая ее особенность – неразрывная связь с землей, что еще раз указывает на значительную стоимость недвижимого имущества.

В качестве одной из разновидностей недвижимого имущества, жилые помещения (под которыми понимаются жилые дома, дачи, коттеджи, отдельные квартиры и иные жилые помещения, например изолированная комната) обладают определенной спецификой. Жилые помещения обладают целевым назначением и должны быть зарегистрированы в БТИ. Осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению жилыми объектами недвижимости должно осуществляться строго в соответствии с их целевым назначением. Это означает, что собственник помещения не сможет открыть магазин без перевода помещения в нежилой фонд и прохождения иных необходимых процедур.

Далее, что касается договора мены одного жилого помещения на другое, в договоре должен быть указан не только адрес квартиры или дома, его положение на земельном участке или в составе другой недвижимости, но и другие отличительные черты, которые позволяют максимально точно установить его среди других подобных объектов. Если обмену подлежит участок земли, то указать следует его местоположение и площадь, категорию и цели использования. Если договор мены недвижимости заключается в отношении здания или сооружения, то в договоре следует указать их наименование и местонахождение, площадь, этажность, назначение и другие параметры.

Предмет договора мены недвижимого имущества относится к вещам, которые обладают индивидуально-определенными признаками, отличающими его от других однородных вещей. Это означает, что такие объекты незаменимы с юридической точки зрения.

Объекты недвижимости, которые подлежат обмену, могут быть равноценны по своей стоимости, а могут отличаться как в большую, так и в меньшую сторону, поэтому, если обмениваемое имущество не является равным по стоимости, то в договор следует прописать условие о денежной доплате. Для этого изначально нужно установить стоимость каждого из объектов недвижимости подлежащих обмену, прибегнув к услугам независимого оценщика. Однако в большинстве случаев стоимость передаваемой по договору мены недвижимости устанавливается соглашением сторон, за исключением отдельных категорий участков земли на которые законом установлена "нормативная цена", например для объектов недвижимости, входящих в государственные земли, но передаваемые в собственность юридическим лицам. Также стоимость недвижимости может определяться не за объект в целом, а например, за единицу площади, при этом для установления цены необходимо учитывать фактический размер передаваемого имущества.

Договор мены недвижимости заключается в простой письменной форме в виде составления единого документа, подписанного обеими сторонами или их уполномоченными представителями. Несоблюдение письменной формы договора мены означает его недействительность. Это прямо указано в ГК РФ, как и запрет на заключение договора мены путем обмена письмами или телеграммами. Что касается нотариального удостоверения договора мены, то оно необходимо в случае отчуждения доли по договору мены недвижимого имущества (новшество с 2016 года).

Одной из характерных особенностей договора мены недвижимости является то, что каждая из сторон является продавцом передаваемого товара и вместе с тем выступает в роли покупателя товара, получаемого в обмен. Это означает, что главной обязанностью обеих сторон является передача товара, свободного от каких-либо обременений, например, от права пользования помещением третьими лицами, залога и так далее.

Если обмениваемая недвижимость полежит изъятию третьим лицом по основаниям, возникшим до заключения договора мены, то сторона, у которой такая недвижимость была изъята вправе потребовать возврата товара, полученного в обмен и возмещения убытков.

В договор мены могут включаться практически любые непротиворечащие природе договора и действующему законодательству РФ условия, например, о ремонте квартир или жилых помещений, подлежащих передаче по договору мены недвижимости, о расположении жилых помещений и так далее. Поскольку жилые помещения предназначены для проживания собственника, членов его семьи и других лиц, которые в соответствии с законом имеют право пользования этим помещением, то заключая договор мены, собственник может не получать согласия на обмен указанных выше лиц при условии, что в договоре в качестве одного из существенных условий является перечень лиц, сохранивших право пользования жилым помещением. Для этого нужно перечислить всех лиц и указать их право на пользование обмениваемым жилым помещением.

Право собственности по договору мены переходит к приобретателю с момента исполнения договора (обмен документами, выселение из старых квартир и вселение в новые, произведение доплаты и проч.) и прохождения государственной регистрации, которая должна осуществляться в отношении обоих обмениваемых объектов недвижимости одновременно. При этом сторона, уклоняющаяся от прохождения государственной регистрации перехода права собственности, обязана возместить другой стороне убытки, связанные с задержкой регистрации.

Как правило, передача недвижимого имущества оформляется передаточным актом, который должен быть подписан обеими сторонами или их уполномоченными представителями. Если одна из сторон уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа, свидетельствующего о передаче недвижимости на условиях заключенного договора мены, то это считается отказом от его исполнения. Не является основанием для освобождения от ответственности за ненадлежащее исполнение договора одной стороны, если другой стороной была принята недвижимость, не соответствующая условиям договора мены, даже при условии, что несоответствие было оговорено в передаточном акте.

**Договор дарения недвижимого имущества**.

Договор дарения недвижимого имущества является одним из немногих договоров, опосредующих безвозмездную передачу недвижимости от одного лица к другому. Так, согласно ст. 572 ГК РФ по договору дарения одна сторона (даритель) передает или обязуется передать другой стороне вещь (недвижимое имущество) в собственность. При наличии встречной передачи вещи, либо права, либо встречного обязательства договор не признается дарением.

К такому договору применяются правила гражданского законодательства о притворной сделке, то есть договор считается ничтожным и к такому договору применяются нормы ГК РФ о том договоре, который стороны действительно имели в виду. Обещание безвозмездно передать кому-либо недвижимое имущество в будущем признается договором дарения и связывает обещавшего, если оно совершено в письменной форме и содержит ясно выраженное намерение дарителя безвозмездно передать в будущем конкретную недвижимость одаряемому.

Несоблюдение письменной формы подобного обещания (договора) влечет в силу п. 2 ст. 574 ГК РФ его ничтожность. Одним из условий действительности договора дарения недвижимости является передача дара одаряемому, которая не ставится в зависимость от факта смерти дарителя. В том случае, если условием передачи дара (недвижимости) одаряемому является смерть дарителя, такой договор также является ничтожным и в отношении подобного «даримого имущества» действует режим наследуемого имущества, предусмотренный нормами гражданского законодательства о наследовании.

Вопрос о государственной регистрации договора дарения недвижимого имущества.

Договор дарения недвижимого имущества должен быть заключен в письменной форме. Договор по желанию сторон может быть удостоверен нотариально, однако в соответствии с нормами ГК РФ это не является обязательным. Государственная регистрация договора дарения недвижимого имущества, заключенного после 1 марта 2013 года, не осуществляется на основании п. 8 ст. 2 ФЗ от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». В силу ст. 8.1 ГК РФ государственной регистрации в Росреестре подлежит только переход права собственности от дарителя к одаряемому. Последнее, однако, не имеет большого практического значения для сторон при государственной регистрации прав одаряемого.

**Запрещение и ограничения дарения недвижимого имущества.**

Законодательство содержит указание на ряд случаев, когда договор дарения недвижимости не может быть совершен, т.е. случаи запрещения дарения недвижимого имущества. Так, не может быть подарена недвижимость от имени малолетних граждан и граждан, признанных недееспособными их законными представителями; работникам образовательных, лечебных, воспитательных учреждений, учреждений социальной защиты, гражданами, находящимися в них на лечении, содержании и воспитании, супругами и родственниками этих граждан; лицам, занимающим государственные или муниципальные должности, государственным служащим, служащим органов местного самоуправления, служащим Банка России в связи с их должностным положением или в связи с исполнением ими служебных обязанностей; в отношениях между коммерческими организациями.

Вопрос о дарении недвижимого имущества юридическими лицами, владеющими имуществом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Отдельно необходимо остановиться на вопросе о возможности дарения недвижимого имущества юридическим лицом, владеющим недвижимостью на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Так, согласно ст. 294 ГК РФ имуществом на праве хозяйственного ведения владеют государственные или муниципальные унитарные предприятия, к которым в силу п. 1 ст. 113 ГК РФ относятся государственные или муниципальные предприятия. На праве оперативного управления имуществом в силу п. 1 ст. 296 ГК РФ владеют казенные предприятия, а также учреждения. К учреждениям на основании п. 2 ст. 123.21 ГК РФ относятся государственные и муниципальные учреждения, которые в силу п. 1 ст. 123.22 ГК РФ могут быть казенными, бюджетными, автономными, а также в соответствии со ст. 123.23 ГК РФ частные учреждения. При этом для каждой из названных организационно-правовых форм юридических лиц действует отдельный режим владения, пользования и, в определенных случаях, распоряжения недвижимым имуществом, закрепленным за ними на праве оперативного управления или хозяйственного ведения.

В связи с темой настоящей статьи будет рассмотрена сама возможность и порядок дарения этими юридическими лицами недвижимого имущества. Так, на основании п. 2 ст. 295 ГК РФ, государственное или муниципальное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, не вправе распорядиться недвижимым имуществом путем дарения без согласия собственника. В отношении казенного предприятия в силу п. 1 ст. 297 ГК РФ действует аналогичное правило о невозможности распорядиться недвижимым имуществом, а также любым другим имуществом, закрепленным за ним на праве оперативного управления, без согласия собственника. Что касается учреждений, владеющих имуществом на праве оперативного управления, то для частных учреждений действует правило, закрепленное в п. 1 ст. 298 ГК РФ, согласно которому частное учреждение не вправе распоряжаться закрепленным за ним на праве оперативного управления имуществом, то есть дарение недвижимого имущества, закрепленного за таким юридическим лицом на праве оперативного управления, невозможно, в том числе и с согласия собственника. Дарение недвижимого имущества, находящегося в оперативном управлении государственных или муниципальных учреждений (автономных, бюджетных, казенных), возможно в силу п. 2, 3, 4 ст. 298 ГК РФ с согласия собственника этого имущества.

Таким образом, частное учреждение, владея недвижимым имуществом на праве оперативного управления, в силу названных норм не может распорядиться им путем дарения. В то же время на основании п. 1 ст. 576 ГК РФ распорядиться с согласия собственника путем дарения, в том числе недвижимым имуществом, может любое юридическое лицо, за которым это имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, если иное не предусмотрено законом.

Одним из важнейших моментов, связанных с урегулированием отношений по дарению недвижимого имущества, является возможность дарителя, совершившего обещание передать одаряемому недвижимость, отказаться от подобной передачи вещи, если его имущественное или семейное положение или состояние здоровья ухудшились (изменились) после обещания подарить одаряемому недвижимость настолько, что передача недвижимости в изменившихся условиях приводит к существенному снижению уровня жизни дарителя. При этом данное правило не распространяется на те случаи, когда подобный договор дарения уже исполнен, то есть недвижимое имущество подарено одаряемому, и зарегистрировано право собственности одаряемого на предмет дарения (квартиру, дачу, дом, иную недвижимость).

В указанных обстоятельствах даритель может только отменить уже заключенный и исполненный договор по ряду указанных в гражданском законодательстве оснований, исчерпывающий перечень которых содержится в ст. 578 ГК РФ. К таким основаниям относятся: покушение одаряемым на жизнь дарителя, жизнь кого-либо из членов его семьи или близких родственников или умышленное причинение дарителю телесных повреждений. В том случае, если даритель был умышленно лишен жизни одаряемым, право требовать в суде отмены дарения принадлежит наследникам дарителя; обращение одаряемого с подаренной вещью таким образом, который создает угрозу ее безвозвратной утраты, в случае если вещь (недвижимость) представляет для дарителя большую неимущественную ценность, что, прежде всего, актуально для дарения жилых домов; по требованию заинтересованного лица суд может отменить дарение недвижимости индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, совершенное в нарушение положений законодательства о банкротстве, если недвижимость была приобретена за счет средств, связанных с его предпринимательской деятельностью, если такое дарение совершено индивидуальным предпринимателем (юридическим лицом) в течение шести месяцев, предшествующих объявлению такого лица несостоятельным (банкротом); в самом договоре дарения может быть предусмотрено право дарителя отменить договор дарения также и в случае, когда даритель переживет одаряемого.

Необходимо отметить, что договор дарения для одаряемого носит личный характер, то есть права одаряемого по договору не переходят к наследникам (правопреемникам) одаряемого. Они не могут быть переданы одаряемым по наследству или уступлены им третьим лицам по договору об уступке права требования. Для дарителя же действует обратное правило, согласно которому его обязанность подарить вещь в соответствии с данным в установленной форме обещанием переходит к его наследникам, кроме того, возможен переход соответствующей обязанности другому лицу при переводе долга на другое лицо. Указанные правила закреплены в ст. 581 ГК РФ.

Порядок оформления и государственной регистрации договора дарения недвижимого имущества.

Отдельно необходимо остановиться на порядке оформления договора дарения недвижимости и прав одаряемого на примере договора дарения жилого помещения (квартиры, дачи, жилого дома и др.). Так, как уже отмечалось, обязательной для договора дарения недвижимого имущества является простая письменная форма, которая считается соблюденной, если сторонами составлен и подписан документ, содержащий условия договора. При этом обязательным (существенным) является лишь условие о предмете договора, то есть условие об обязанности передать дарителем одаряемому конкретную недвижимость. Без включения в договор существенного условия договор не будет считаться заключенным и, как следствие, переход права собственности по нему не будет зарегистрирован.

На практике стороны договора (даритель, одаряемый) с текстом договора и паспортами (документами, удостоверяющими личность) являются в Росреестр по соответствующему субъекту РФ, где ими в присутствии сотрудников Росреестра, удостоверившихся в их личности, подписывается договор, после чего простая письменная форма договора дарения недвижимости (доли в праве собственности на недвижимость) считается соблюденной. Сторонами подписывается заявление по установленной форме о регистрации на основании заключенного договора права собственности одаряемого, уплачивается государственная пошлина и прилагаются документы, перечень которых отражается в расписке о получении документов, которая также составляется по установленной форме и выдается сторонам сотрудником Росреестра.

К числу документов, необходимых к представлению в Росреестр при регистрации перехода права собственности одаряемому по договору дарения жилого помещения, относятся:

1) само заявление о регистрации договора дарения жилого помещения и перехода права собственности одаряемого;

2) документ, удостоверяющий личность заявителя (оригинал паспорта, иного документа);

3) документ (платежное поручение) об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию (не представляется, если в соответствии с Налоговым кодексом РФ лицо освобождено от уплаты государственной пошлины) - вместо этого представляются документы, являющиеся основаниями для предоставления льготы;

4) если договор подписан или представляется для регистрации доверенным лицом от имени кого-либо из сторон договора - доверенность, подтверждающая соответствующие полномочия;

5) правоустанавливающий и правоподтверждающий документы дарителя на объект недвижимости (жилое помещение), к которым относятся документ - основание приобретения дарителем жилого помещения в собственность (договор купли-продажи, передачи, иной договор), а также свидетельство о государственной регистрации права собственности дарителя на жилое помещение, подтверждающее его право;

6) подписанный сторонами договор дарения в трех экземплярах;

7) кадастровый паспорт жилого помещения (в большинстве случаев - не представляется);

8) нотариально удостоверенное согласие супруга дарителя, если предмет дарения является совместной собственностью супругов;

9) в ряде не так широко распространенных случаев - иные документы. На основании Закона о регистрации государственная регистрация перехода права собственности по договору дарения жилого помещения осуществляется в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня приема заявлений и документов для государственной регистрации. В том случае, если договор дарения удостоверен нотариально, регистрация осуществляется в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня приема заявлений и документов. В результате государственной регистрации договора дарения недвижимого имущества Росреестром дарителю выдается экземпляр договора дарения, одаряемому - экземпляр договора и свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости.

Споры, вытекающие из договора дарения. Наибольшее распространение среди споров, вытекающих из договора дарения недвижимого имущества, имеют споры, связанные с признанием договора дарения недвижимости недействительным или применении последствий недействительности ничтожного договора дарения в соответствии со ст. 166 - 181 ГК РФ. При этом распространены иски, связанные с признанием недействительным договора дарения, совершенного лицом, хотя и дееспособным, но в момент заключения договора не способным понимать значение своих действий или руководить ими (ст. 177 ГК РФ).

С иском о признании договора дарения недействительным по этому основанию вправе обратиться даритель или иное лицо, чьи права или охраняемые законом интересы были нарушены в результате заключения этого договора, а также опекуны и попечители, в случае если даритель впоследствии был признан недееспособным или ограниченно дееспособным, если будет доказано, что в момент совершения сделки даритель не был способен осознавать значение своих действий или руководить ими. Не менее распространены иски, связанные с признанием недействительными договоров дарения недвижимого имущества, совершенных под влиянием обмана, насилия, угрозы, предъявляемые на основании ст. 179 ГК РФ. В указанном случае в суд с соответствующим иском вправе обратиться потерпевший. При этом, помимо потерпевших, опекунов, попечителей, в суд с заявлением о признании указанных договоров недействительными на основании ст. 45 ГПК РФ может обратиться прокурор, если гражданин по состоянию здоровья, возрасту, в силу недееспособности и по другим уважительным причинам сам не может обратиться в суд, а также в случаях, предусмотренных законодательством, - иные государственные органы, органы местного самоуправления, организации, граждане (ст. 46 ГПК РФ).

К числу распространенных споров, связанных с договором дарения недвижимого имущества, относятся споры по искам, связанным с применением последствий недействительности ничтожного договора, предъявляемые на основании п. 2 ст. 170 ГК РФ в случае, если договор дарения совершен для вида с целью прикрыть другую сделку, то есть является притворной сделкой.

Как правило, речь идет о прикрытии различных возмездных сделок, прежде всего, договора купли-продажи недвижимого имущества с целью «обойти» те или иные положения гражданского или иного, например налогового, законодательства. В суд с подобного рода исками в силу п. 3 ст. 166 ГК РФ могут обратиться стороны сделки или в предусмотренных законом случаях иные лица. Применить последствия недействительности ничтожного договора дарения недвижимости может и суд по собственной инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, в иных предусмотренных случаях.

Как правило, указанные обстоятельства выясняются при рассмотрении гражданских дел с другими предметами исков. Перечисленные иски в силу специфики предмета (указанные иски являются исками о правах на недвижимое имущество) предъявляются в порядке исключительной подсудности - в районный суд по месту нахождения недвижимого имущества (ст. 30 ГПК РФ). При этом данное правило не может быть изменено соглашением сторон.

**Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением**.

Рента ¬— особый вид договоров. По договору ренты одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а та ей периодически выплачивает за это ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Плательщиками ренты могут быть любые физические или юридические лица. Если договор ренты заключает риэлтерская фирма, то она должна иметь лицензию на операции с недвижимостью. Не могут быть сторонами договора ¬— недееспособные или ограниченно дееспособные лица, если в договоре участвует юридическое лицо ¬— оно должно быть правоспособным.

Договор ренты заключается на длительный срок (на срок жизни) или бессрочно ¬— это одна из главных особенностей договора ренты.

Получателем ренты могут быть только граждане, а также некоммерческие организации (если это не противоречит закону и соответствует целям их деятельности); в случае пожизненной ренты ¬ - только граждане.

По договору ренты допускается установление обязанности выплачивать ренту бессрочно (постоянная рента) или на срок жизни получателя ренты (пожизненная рента). Пожизненная рента может быть установлена на условиях пожизненного содержания с иждивением. Выплата пожизненной ренты заканчивается со смертью получателя ренты.

Договор ренты заключается в письменной форме и подлежит обязательному нотариальному удостоверению, а договор ренты относительно недвижимого имущества подлежит также государственной регистрации.

Имущество, отчуждаемое под выплату ренты, может быть передано получателем ренты в собственность плательщика ренты за плату (в этом случае к отношениям сторон применяются правила договора купли ¬-продажи) или бесплатно (в этом случае к отношениям сторон применяются правила договора дарения).

По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты — гражданин — передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (п. 1 ст. 601 ГК РФ). Субъектный состав сторон тот же, что и в договоре пожизненной ренты, то есть получателями могут быть только граждане, а плательщиками — граждане, юридические лица, государство.

Плательщиками ренты могут быть граждане, коммерческие организации (например, занимающиеся риэлторской деятельностью, которая подлежит лицензированию). В качестве плательщиков ренты могут также выступать государственные (муниципальные) службы, которые предоставляют гражданам пищу, одежду, осуществляют за ними уход, оказывают медицинские, транспортные, ритуальные услуги и т.д.

Существенные условия договора: предмет, срок, стоимость общего объема содержания. Предмет договора — недвижимое имущество (жилой дом, квартира, дача, иная недвижимость) и содержание, предоставляемое плательщиком ренты (питание, одежда, уход). Именно этим данный договор отличается от иных видов ренты.

Срок договора определяется самим договором в виде наступления в будущем определенного события (смерть получателя ренты). Стороны в договоре не вправе определять срок иным способом (конкретной датой). Закон устанавливает этот срок императивно (как следует из самого определения договора).

Обязанность плательщика ренты - содержание, которое выражается в обеспечении потребностей в жилище, питании, одежде, уходе за получателем ренты, если это необходимо по состоянию его здоровья (может быть предусмотрена оплата ритуальных услуг). Этот перечень является примерным и должен конкретизироваться в договоре. Возможна замена натурального содержания периодическими денежными выплатами. Размер рентных платежей: минимальный размер ежемесячного содержания, который не может быть менее 2 МРОТ, денежный эквивалент увеличивается пропорционально росту МРОТ. Риск случайной гибели или повреждения имущества несет плательщик ренты, так как он является собственником имущества (п. 2 ст. 600, 601 ГК РФ). В данном договоре ответственность несет только плательщик ренты.

Договор прекращается:

* со смертью получателя ренты;
* при существенном нарушении плательщиком ренты своих обязательств;
* по соглашению сторон;
* в результате новации.

**Тема 5. Переход права собственности на недвижимое имущество на основании односторонней сделки (по завещанию)**

В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием или законом.

Основания и способы приобретения права собственности

Как известно, право собственности возникает на основе различных правопорождающих юридических фактов - титулов собственности. В свою очередь, титулы собственности могут приобретаться различными способами, которые традиционно подразделяются на первоначальные и производные. Различие между ними сводится к отсутствию или наличию правопреемства (или "сукцессии" - от лат. successio), т.е. перехода прав и обязанностей от праводателя (в данном случае предшествующего собственника вещи) к правопреемнику (новому собственнику) в порядке производного правоприобретения с соблюдением традиционного принципа "Никто не может передать другому больше прав на вещь, чем имеет сам" (nemo plus iuris ad alienum transferre potest, quam ipse habet). В соответствии с названным принципом сохраняются ранее установленные на отчуждаемую (приобретаемую) вещь права других лиц - несобственников (например, права залогодержателя, субъекта иного ограниченного вещного права или арендатора).

Важно также подчеркнуть, что в силу правопреемства происходит именно переход права (собственности) от одного лица к другому, а не прекращение одного права собственности (какого-либо "вида" или "формы") и возникновение другого, нового права собственности (иного "вида" или "формы"). Даже при приватизации государственного и муниципального имущества оформляются гражданско-правовые сделки по его возмездному отчуждению публичным собственником и приобретению частным собственником (в том числе акционерным обществом, созданным в результате преобразования государственного или муниципального предприятия), что прямо свидетельствует о производном характере приобретения последним права собственности, т.е. о наличии правопреемства. Данное обстоятельство вновь подтверждает единство права собственности даже применительно к государственной (публичной) и частной собственности и юридическую бессмысленность выделения различных "форм собственности" и "видов" или "форм права собственности", признание которых по существу означает отрицание правопреемства, а тем самым и гражданского (имущественного) оборота. Ведь правопреемство составляет существо этого оборота, предметом которого становятся права на вещи, возникшие не только производными, но и первоначальными способами.

Большинство способов возникновения права собственности могут использоваться любыми субъектами гражданского права, будучи общими (или общегражданскими), тогда как некоторые из них могут использоваться лишь строго определенными субъектами, будучи специальными способами возникновения этого права. Очевидно, например, что реквизиция, конфискация, национализация, а также сбор налогов и пошлин могут служить основанием возникновения только публичной собственности. Законодательством предусмотрены специальные способы возникновения и для частных собственников, недоступные публично-правовым образованиям. К ним, в частности, относится приватизация государственного и муниципального имущества (ст. 217 ГК РФ).

Важной юридической особенностью обладают ситуации приобретения членом потребительского кооператива (или иным лицом, имеющим право на паенакопление, например супругом или наследником члена кооператива) права собственности на находившееся у него в пользовании недвижимое имущество кооператива (жилую квартиру, гараж, дачу, иное помещение) в случае полной уплаты за него паевого взноса (п. 4 ст. 218 ГК РФ), а также бесплатный переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельного участка, на котором расположен такой дом и иные входящие в его состав недвижимые вещи (п. 1, 2 и 5 ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"). В этих случаях государственная регистрация права на недвижимую вещь имеет не правопорождающее, а лишь правоподтверждающее значение, будучи исключением из общего правила п. 2 ст. 8.1 ГК РФ. При этом речь идет об одном из первоначальных способов приобретения права собственности, возникающего независимо от воли предшествующего собственника и без правопреемства. Правоподтверждающее значение государственная регистрация прав на недвижимость может иметь и в некоторых случаях производного приобретения права собственности (в порядке правопреемства). Таковы ситуации перехода права собственности на недвижимую вещь в порядке ее наследования или в результате реорганизации юридического лица (абз. 2 п. 11 Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22).

В целом же необходимо подчеркнуть важное различие в порядке приобретения права собственности на движимые и недвижимые вещи, состоящее в необходимости государственной регистрации права на недвижимость. Между тем подавляющее большинство действующих правил закона о приобретении права собственности фактически распространяется только на приобретение права собственности на движимые вещи.

Право собственности на наследуемое имущество у наследника, принявшего наследство, возникает со дня открытия наследства. С указанного дня к наследнику переходят права и обязанности в отношении такого имущества. Воспользоваться правом распоряжения наследством можно с момента получения свидетельства о праве на наследство.

В случае смерти гражданина право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит по наследству к другим лицам в соответствии с завещанием, наследственным договором или законом (п. 2 ст. 218, ст. 1111 ГК РФ).

По общему правилу для приобретения наследства наследник должен его принять в течение шести месяцев со дня открытия наследства (п. 1 ст. 1152, п. 1 ст. 1154 ГК РФ).

Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени и способа его принятия, а также вне зависимости от момента государственной регистрации прав на наследственное имущество (если такая регистрация предусмотрена законом) (п. 4 ст. 1152, ст. 1153 ГК РФ).

Справка. Время открытия наследства

Временем открытия наследства является момент смерти гражданина.

При объявлении гражданина умершим днем открытия наследства является день вступления в законную силу решения суда об объявлении гражданина умершим, а в случае, когда днем смерти гражданина признан день его предполагаемой гибели, - день и момент смерти, указанные в решении суда (п. 3 ст. 45, п. 1 ст. 1114 ГК РФ).

Таким образом, у наследника, принявшего наследство, право собственности на наследственное имущество, в том числе недвижимость, возникает со дня открытия наследства (как правило, с момента смерти наследодателя).

С указанного дня к такому наследнику переходят права и обязанности в отношении наследственного имущества, в том числе обязанности по его содержанию (ст. 210 ГК РФ; Письмо УФНС России по г. Москве от 17.09.2012 N 20-14/087117@; п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010; п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 N 9; Апелляционное определение Московского городского суда от 18.03.2020 по делу N 33-5607/2020).

Воспользоваться правом распоряжения наследственным имуществом наследник может с момента получения свидетельства о праве на наследство. По общему правилу такое свидетельство выдается наследнику в любое время по истечении шести месяцев со дня открытия наследства (п. 1 ст. 209, п. 1 ст. 1163 ГК РФ; п. 13.2 Методических рекомендаций, утв. Решением Правления ФНП от 25.03.2019, протокол N 03/19).

**Тема 6. Договор аренды недвижимого имущества**

**Понятие**

По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение (п. 1 ст. 650 ГК РФ).

По договору аренды земельного участка арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование либо во временное пользование земельный участок (ст. 22 ЗК РФ, ст. 606 ГК РФ).

С согласия арендодателя арендатор вправе сдавать арендованную недвижимость в субаренду (поднаем). При этом ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор. К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами (абз. 1, 3 п. 2 ст. 615 ГК РФ).

Арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем) (п. 2 ст. 615 ГК РФ).

**Особенности договора**

1. Договор аренды здания или сооружения заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность (п. 1 ст. 651 ГК РФ).

2. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ). Договор аренды земельного участка, заключенный на срок не менее года, также подлежит государственной регистрации в силу п. 2 ст. 609 ГК РФ, п. 2 ст. 26 ЗК РФ.

По данному вопросу см. также п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49.

3. Договор субаренды не может быть заключен на срок, превышающий срок договора аренды (п. 2 ст. 615 ГК РФ).

Срок действия договора аренды здания или сооружения, определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, в целях применения п. 2 ст. 651 ГК РФ признается равным году (п. 3 Обзора практики разрешения споров, связанных с арендой (Приложение к Информационному письму Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66)).

Договор аренды, заключенный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации (п. 11 Обзора практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (Приложение к Информационному письму Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59)).

4. Если договор аренды зарегистрирован, то и соглашение о перенайме подлежит регистрации и считается для третьих лиц заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 389, п. 1 ст. 131, п. 1 ст. 164, п. 4 ст. 391, п. 3 ст. 433, п. 1 ст. 452 ГК РФ).

По данному вопросу см. также Путеводитель по судебной практике. Аренда. Общие положения.

5. Особенности аренды земельных участков установлены в Земельном кодексе РФ (п. 2 ст. 607 ГК РФ, п. 3 ст. 3 ЗК РФ).

**Существенные условия**

Договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение в требуемой форме по всем существенным условиям договора. К ним относятся условия о предмете договора, условия, которые в законе или иных правовых актах определены как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение (п. 1 ст. 432 ГК РФ, п. п. 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49).

*Существенными условиями являются:*

- данные, которые позволяют определенно установить передаваемое в аренду недвижимое имущество (п. 3 ст. 607 ГК РФ);

- размер арендной платы (п. 1 ст. 654 ГК РФ, п. п. 4, 12 ст. 22 ЗК РФ).

Соглашение сторон об изменении размера арендной платы по договору, заключенному на срок не менее года, должно быть зарегистрировано.

**Важные детали**

1. Арендодатель обязан осуществлять капитальный ремонт переданного в аренду имущества за свой счет, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды (п. 1 ст. 616 ГК РФ).

2. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

3. Произведенные арендатором отделимые улучшения в арендованное имущество являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды (п. 1 ст. 623 ГК РФ).

4. В случае когда арендатор за счет собственных средств и с согласия арендодателя произвел улучшения, не отделимые от имущества без вреда для него, арендатор после прекращения договора получает право на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды. Стоимость неотделимых улучшений арендованного имущества, произведенных без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом (п. п. 2, 3 ст. 623 ГК РФ).

5. Если иное не предусмотрено договором аренды, досрочное прекращение договора аренды влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. В этом случае субарендатор имеет право на заключение с ним договора аренды на имущество, находившееся в его пользовании в соответствии с договором субаренды, в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды (п. 1 ст. 618 ГК РФ).

6. Если договор аренды является ничтожным, ничтожными являются и заключенные в соответствии с ним договоры субаренды (п. 2 ст. 618 ГК РФ).

**1. Договор аренды недвижимого имущества - это соглашение, в силу которого одна сторона (арендодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору) недвижимую вещь либо имущественный комплекс, признаваемый недвижимостью, во владение и пользование или только в пользование за плату.**

**Правовое регулирование соответствующих отношений главным образом осуществляется ГК** ([ст. ст. 650](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5632F8CD903EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192B24EF5F41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) - [655](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5632F8CD903EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192B249FDF41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S)).

**2.** Договор аренды недвижимости - это обобщающее понятие для нескольких видов аренды, имеющих определенные общие черты. Квалифицирующим признаком договора аренды недвижимости является **предмет**. Именно предмет определяет, какими нормами регулируется соответствующий договор аренды недвижимости.

**2.1. Аренда земельных участков** регулируется общими положениями об аренде с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости и специальными нормами земельного законодательства и иного законодательства, устанавливающего особые правила об отдельных видах земельных участков, например лесных.

**2.2. Аренда зданий, сооружений и помещений, единых недвижимых комплексов, включающих здания, сооружения или помещения**, регулируется общими положениями об аренде, с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости, и специальными правилами об аренде зданий и сооружений ([§ 4 гл. 34](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5632F8CD903EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192B24FFCF41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) ГК) <1>. Жилые помещения могут предоставляться в аренду только юридическим лицам, которые обязаны использовать такие помещения для проживания граждан ([п. 2 ст. 671](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5632F8CD903EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192B34DF7F41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) ГК).

--------------------------------

<1> Представляется, что данные правила должны применяться и к договорам аренды объектов незавершенного строительства. Из принципиальной возможности заключения таких договоров исходит практика (см. [п. 11](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD98A8602488D903EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192BA48F7F41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) Постановления Пленума ВАС РФ N 73).

**2.3. Аренда предприятий** регулируется общими положениями об аренде с учетом содержащихся в них специальных правил об аренде недвижимости, правилами об аренде зданий и сооружений и специальными правилами об аренде предприятий.

**2.4. Аренда участков недр** допускается для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых <1>. В остальных случаях недропользование осуществляется по специальным основаниям.

--------------------------------

<1> См. [ст. 33](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BAD662D8FD603EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192BF4EF2F41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 224-ФЗ "О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**2.5. Аренда вещей, движимых по природе, но признанных недвижимостями в силу закона**, регулируется общими положениями об аренде, в ряде случаев - специальными правилами об аренде транспортных средств, иными специальными нормами.

**3. Особенности аренды недвижимости:**

1) при наличии государственной регистрации права на объект аренды для описания **предмета аренды** достаточно указать **данные, позволяющие идентифицировать соответствующее недвижимое имущество** в соответствующем государственном реестре;

2) по общему правилу любой договор аренды недвижимости подлежит **государственной регистрации** ([п. 2 ст. 609](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5632F8CD903EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192BC4BF2F41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) ГК).

Не подлежат государственной регистрации:

- аренда транспортного средства, отнесенного к недвижимости в силу закона ([ст. ст. 633](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5632F8CD903EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192BD45FDF41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S), [643](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5632F8CD903EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192B24CF1F41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) ГК) <1>;

--------------------------------

<1> Вместе с тем имеется, например, указание, что наряду с вещными правами на судно подлежат регистрации и обременения ([ч. 4 ст. 16](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA561248FD403EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192BB4FF0F41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) КВВТ, [п. 2 ст. 33](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5612488D903EBE2C05D8AE620E2594E825ED4F19AB346A1AE0ED55FEC531B27AC8EB1B27AqAcAS) КТМ).

- договоры аренды недвижимости, заключенные на срок менее года или на неопределенный срок <1>.

--------------------------------

<1> Практикой срок аренды, определенный с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года, признается равным году ([п. 3](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9AA8662F80DB5EE1EA995188E12FBD4E49CB52D7F192B945FEAB1BC407E0560139A995ADB078A8qDc7S) приложения к информационному письму Президиума ВАС РФ N 66).

3. Размер арендной платы является существенным условием.

4. Односторонний немотивированный отказ от договора аренды недвижимости, заключенного на неопределенный срок, может быть заявлен за три месяца, если иное не установлено договором, а не за месяц.

**4. Особенности аренды зданий, сооружений, помещений, единых недвижимых комплексов, включающих здания, сооружения или помещения:**

1) установлено правило о **письменной форме договора в виде единого документа под страхом недействительности**. Оформление такого договора посредством обмена документами недопустимо;

2) исходя из буквального смысла [п. 2 ст. 651](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5632F8CD903EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192B24EF3F41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) ГК несоблюдение требования о **государственной регистрации** договора на срок один год и более влечет его незаключенность, причем как для третьих лиц, так и для сторон, хотя по общему правилу отсутствие регистрации влечет незаключенность только для третьих лиц ([п. 3 ст. 433](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5602D89D303EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F195BD45FEAB1BC407E0560139A995ADB078A8qDc7S) ГК). Вместе с тем судебная практика исходит из заключенности таких договоров для сторон и незаключенности для третьих лиц, по крайней мере если объект фактически передан арендатору <1>;

--------------------------------

<1> Соответствующая редакция [п. 3 ст. 433](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5602D89D303EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F195BD45FEAB1BC407E0560139A995ADB078A8qDc7S) ГК действует с 1 июня 2015 г., она появилась под влиянием уже сложившейся судебной практики ([п. 3](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD98AB672C8ED803EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192BA4FFCF41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) Приложения к информационному письму Президиума ВАС РФ N 165). Приоритет более общего правила [п. 3 ст. 433](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5602D89D303EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F195BD45FEAB1BC407E0560139A995ADB078A8qDc7S) перед [п. 2 ст. 651](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5632F8CD903EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192B24EF3F41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) ГК может быть объяснен принципом "последующий закон имеет приоритет перед ранее принятым". При этом современная практика Верховного Суда РФ (см. [Определение](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA1403566DBAE280DD9DA4662D8FD703EBE2C05D8AE620E2595C8206DAF096A44DF0E1488050qEcDS) ВС РФ от 16 февраля 2017 г. N 309-ЭС16-14273) признает незарегистрированные договоры аренды заключенными для сторон договора, даже если они были оформлены до 1 июня 2015 г., что может служить примером толкования закона "против буквы".

3) поскольку реализация прав арендатора по владению и пользованию объектом аренды невозможна без земельного участка, арендатору в любом случае принадлежат определенные **возможности по пользованию земельным участком**, на котором находится объект аренды. В зависимости от содержания договора аренды это может быть право аренды земельного участка (причем считается, что плата за пользование земельным участком по умолчанию включена в арендную плату) или иное право, например, безвозмездного пользования. Если договор не определяет такое право, то арендатору в силу закона предоставляется возможность пользоваться соответствующим земельным участком в пределах, необходимых для нормального использования объекта аренды по назначению <1>. По смыслу закона такое пользование отдельно не оплачивается. Предоставленное арендатору право на земельный участок сохраняется и в случае смены собственника участка;

--------------------------------

<1> Представляется, что такое же право арендатор приобретает, если в договоре указано, что у арендатора нет никаких прав на земельный участок. Такое указание будет противоречить смыслу [ст. 652](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BA5632F8CD903EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192B24EF2F41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) ГК.

4) существенным для исполнения обязанности по предоставлению объекта аренды является подписание специального документа о передаче.

Ему придается настолько серьезное значение, что уклонение от подписания акта считается отказом от исполнения соответствующей обязанности.

**5. Особенности аренды предприятий** обусловлены природой предприятия как имущественного комплекса, включающего различные элементы, в том числе права требования и долги.

1. Арендодатель обязан обеспечить возможность арендатора пользоваться всеми элементами предприятия в течение срока аренды, а также уступить ему все права требования и перевести все долги, входящие в состав предприятия.

Перевод долгов может ущемлять права кредиторов, поэтому последним предоставляются определенные гарантии:

- обязательность уведомления о переводе долгов;

- право на прекращение или досрочное исполнение обязательства (если кредитор уведомлен - в течение трех месяцев с момента получения уведомления, если не уведомлен - в течение года с момента, когда узнал или должен был узнать о передаче предприятия в аренду);

- при неисполнении обязанности по уведомлению - солидарная ответственность арендатора и арендодателя по соответствующим долгам. Аналогичные правила применяются и к обязанности возвратить предприятие, включая гарантии прав кредиторов по долгам, которые арендатор уступает арендодателю.

2. Арендатор приобретает практически неограниченные права по распоряжению всеми элементами предприятия, кроме земельных участков и иных природных ресурсов <1>. Впрочем, договор может содержать и иное регулирование.

--------------------------------

<1> Указание на то, что в результате распоряжения не должна уменьшаться стоимость предприятия, вряд ли может считаться серьезным ограничением прав арендатора, скорее это выражение обязанности арендатора вернуть предприятие той же стоимостью, что он получил.

3. На арендатора возлагаются обязанности по текущему и капитальному ремонту и, если стороны не договорились об ином, прочие расходы.

4. Право арендатора на возмещение стоимости неотделимых улучшений не зависит от согласия арендодателя на улучшения.

**6. Особенности аренды земельных участков** многочисленны, они определяются земельным и иным (например, водным, лесным) законодательством и в полном объеме здесь не могут быть приведены. Например, арендатор земельного участка, если иное не предусмотрено договором, может передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам без согласия арендатора, лишь уведомив его, особые правила установлены в отношении заключения договоров аренды государственных и муниципальных земель с применением торгов и т.д. Также следует отметить наличие особенностей так называемой строительной аренды - аренды земельных участков с целью возведения на них объектов капитального строительства. На содержание прав и обязанностей сторон такого договора большое влияние оказывает наличие градостроительного законодательства, особого порядка строительства, то, что арендодатель чаще всего является еще и стороной публичных отношений, связанных со строительством <1>.

--------------------------------

<1> Например, Верховный Суд РФ указал, что, если арендатор не имел возможности осуществлять строительство на земельном участке по вине арендодателя (арендодатель, выступая в качестве стороны в градостроительных отношениях, незаконно не выдал разрешение на строительство), арендная плата уплате не подлежит ([п. 5](consultantplus://offline/ref=CA3B984698FB13EA14035B7EAFE280DD9BAC6E248BD503EBE2C05D8AE620E2594E825ED6F192BA45FCF41ED116B85A0423B790B6AC7AAAD5qCc9S) Обзора судебной практики ВС РФ N 3 (2017), утв. Президиумом ВС РФ 12 июля 2017 г.).

**Тема 7. Иные (помимо аренды) договоры о передаче недвижимого имущества в пользование**

**Договор найма жилого помещения** (коммерческого). Договор коммерческого найма является гражданско-правовым договором в чистом виде, тогда как договор социального найма является, квазидоговором, поскольку его заключение и все его элементы, права и обязанности сторон предопределены нормативными правовыми актами жилищного законодательства. Для свободного волеизъявления сторон, что наиболее характерно для гражданско-правового договора, в нем, как было показано выше, почти не остается места.

Следует отметить, что термин «коммерческий наем» законодательством не предусмотрен. Используется он только в юридической литературе (не нормативной) для того, чтобы отделить его от привычного договора найма жилого помещения, применявшегося в прежнем жилищном законодательстве и сохранившемся в несколько измененном виде в действующем.

Согласно ст. 671 ГК РФ по договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Сторонами договора коммерческого найма являются наймодатель и наниматель. Наймодателями по договору коммерческого найма могут выступать не только юридические лица, но и граждане, а нанимателями – только граждане.

Особенности договора коммерческого найма:

* может быть заключен с любым лицом и в отличие от договора социального найма не требует предварительного признания гражданина малоимущим и нуждающимся в жилом помещении;
* наниматель и члены его семьи не рассматриваются в качестве сонанимателей по договору, если иное не установлено их соглашением;
* заключению договора коммерческого найма не предшествует обязательное для социального найма принятие собственником жилого помещения решения о предоставлении конкретной жилой площади тому или иному лицу;
* в отличие от договора социального найма площадь предоставляемого в коммерческий наем жилого помещения определяется по соглашению сторон и не нормируется;
* коммерческий наем заключается на срок до 5 лет, в том числе и тогда, когда указание на срок в договоре отсутствует. Возможен краткосрочный наем до одного года;
* коммерческий наем всегда возмездный договор, в то время как по социальному найму жилые помещения для малоимущих предоставляются бесплатно. Согласно ст. 682 ГК РФ размер платы за жилое помещение и сроки ее внесения устанавливаются, как правило, соглашением сторон. В отсутствии такого соглашения плата вносится в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ). Иные вопросы внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги по договору коммерческого найма также регулирует ЖК РФ.

Форма договора – письменная, несоблюдение которой не влечет его недействительности. Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения ранее заключенного договора. В этом случае новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора коммерческого найма.

Права и обязанности сторон в договоре найма жилого помещения аналогичны правам и обязанностям наймодателя по договору социального найма. Вместе с тем иное распределение обязанностей может предусматриваться соглашением сторон в конкретном договоре найма.

В отличие от договора социального найма, ГК РФ не называет вселяющихся с нанимателем (к нанимателю) лиц членами его семьи. Вселяться с нанимателем либо к нанимателю и проживать вместе с ним могут любые граждане, но они должны быть указаны в договоре коммерческого найма. Независимо от того, в каких родственных (сестра, мать) или иных (супруг, иждивенец) отношениях состоит наниматель с этим лицом, его вселение требует соблюдения двух условий: согласия наймодателя и граждан, постоянно проживающих с нанимателем. Вселение возможно при условии соблюдения требований о норме общей площади, приходящейся на каждого проживающего. Исключением является вселение несовершеннолетних детей любого лица, постоянно проживающего в жилом помещении. Они вселяются независимо от согласия наймодателя, нанимателя и других лиц, постоянно проживающих с нанимателем.

Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, обладают равными правами пользования жилым помещением. Вместе с тем по общему правилу ответственность этих граждан по обязательствам, вытекающим из договора коммерческого найма, не является солидарной: ответственность за их действия, связанные с нарушением условий договора коммерческого найма, несет сам наниматель. Это не исключает возможности заключить соглашение с нанимателем, по которому граждане, постоянно с ним проживающие, обязуются нести солидарную ответственность перед наймодателем; последний должен быть уведомлен о состоявшемся соглашении.

Изменение договора коммерческого найма (ст. 686 ГК РФ). В ГК РФ предусматривается единственное основание изменения договора коммерческого найма: замена первоначального нанимателя другим совершеннолетним лицом, постоянно проживающим с нанимателем. Такая замена возможна по требованию нанимателя и граждан, постоянно проживающих с нанимателем, и с согласия наймодателя. Нанимателем может стать любой гражданин из числа постоянно проживавших с нанимателем, если будет достигнуто соглашение между ними. В противном случае все постоянно проживающие становятся сонанимателями, а заключенный ранее договор продолжает действовать на тех же условиях.

Право нанимателя на заключение договора на новый срок(ст. 684 ГК РФ). Окончание срока договора коммерческого найма не является безусловным основанием для его расторжения. В целях защиты прав нанимателя как более слабой стороны договора ГК РФ предусматривает его преимущественное право заключить договор на новый срок. Вместе с тем наймодатель вправе предложить нанимателю заключить договор на иных условиях.

На тех же условиях и на тот же срок договор продлевается:

1) если наниматель не отказался от продления договора;

2) если наймодатель не позднее чем за 3 месяца до окончания срока договора не предложил нанимателю заключить договор на иных условиях.

Для продления договора на других условиях, в том числе и по сроку его действия, необходимо согласие нанимателя. При согласовании условий договора наниматель не вправе требовать увеличения числа лиц, постоянно с ним проживающих.

Дополнительной гарантией защиты прав нанимателей от необоснованного отказа наймодателя продлить ранее заключенный договор служит положение п. 4 ст. 684 ГК РФ, в соответствии с которым отказ от пролонгации договора обусловливается невозможностью для наймодателя в течение года сдавать это жилое помещение внаем. Невыполнение данной обязанности и сдача внаем жилого помещения другому лицу может повлечь за собой признание такого договора недействительным в судебном порядке по требованию первоначального нанимателя. Кроме того, наниматель вправе требовать возмещения убытков.

Обязанности нанимателя(ст. 678 ГК РФ):

* обеспечивать сохранность жилого помещения, поддерживать его в надлежащем состоянии;
* своевременно вносить наймодателю плату за жилое помещение (плату за наем). Что касается платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за коммунальные услуги, то она вносится управляющей организации, если многоквартирный дом, в котором находится сданное в коммерческий наем жилое помещение, управляется такой организацией (ч. 4 ст. 155 ЖК РФ).
* Основания расторжения договора коммерческого найма:
* по заявлению нанимателя, которое может быть сделано в любое время с согласия проживающих с ним граждан, но при условии, что соответствующее заявление будет сделано наймодателю не менее чем за 3 месяца;
* по требованию наймодателя договор коммерческого найма может быть расторгнут только в судебном порядке и по следующему исчерпывающему перечню оснований:
* невнесение нанимателем платы за жилое помещение в течении за 6 месяцев;
* разрушение или порча жилого помещения нанимателем или гражданами, за действия которых он отвечает, однако его регламентация в отличие от договора социального найма имеет особенности (расторжению договора в этом случае предшествует назначение судом срока (до года) для устранения повреждений. Если в течение назначенного судом срока допущенные нарушения не будут устранены, суд (по повторному обращению наймодателя) принимает решение расторгнуть договор найма);
* если наниматель либо другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению, а также систематически (т.е. неоднократно) нарушают права и интересы соседей. При этом суд также может предоставить срок (до года) для устранения нарушений и отсрочку исполнения своего решения на этот же срок.

ГК РФ предусматривает ряд случаев, когда требование о расторжении договора коммерческого найма в судебном порядке может быть заявлено и нанимателем, и наймодателем. К их числу относятся аварийность жилья, иная непригодность его для постоянного проживания. Последствием расторжения договора является выселение нанимателя и всех граждан, проживающих с ним, без предоставления другой жилой площади.

**Договор безвозмездного пользования недвижимым имуществом (ссуды).** Что касается договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом, то здесь следует руководствоваться общими нормами положений об аренде, так как по своему характеру данный вид договора очень близок к договору аренды.

При составлении договора безвозмездного пользования недвижимым имуществом учитывают все условия, обязательные при заключении договора аренды, за исключением размера арендной платы. Вместо этого в договоре ссылаются на безвозмездный характер пользования имуществом. Это касается и определения размера квартплаты, когда в безвозмездное пользование передается жилое помещение.

При заключении договоров также необходимо соблюдать условия определения предмета договора, которые позволяют идентифицировать объект недвижимости (почтовый адрес, расположение на земельном участке, этаж и др.).

В силу ст.699 и п.2 ст.689 ГК РФ обе стороны договора, который был заключен на неопределенный срок, могут отказаться от него в любое время, предупредив об этом в письменной форме другую сторону за один месяц, если этот срок не изменен самим договором.

В случае заключения договора на определенный срок отказаться от него, пока срок действия договора не истек, может только ссудодатель, но и здесь необходимо за один месяц предупредить вторую сторону, если иное не установлено в договоре. Однако ссудодатель не может отказаться от договора в одностороннем порядке, он может только потребовать его досрочного расторжения на основаниях, перечисленных в п.1 ст.698 ГК РФ.

Приостановление обязательств по договору пользования недвижимостью на безвозмездной основе предусматривает и ст.701 ГК РФ: в случаях ликвидации юридического лица-ссудополучателя либо смерти физического лица-ссудополучателя. Данная норма исключает возможность передачи права пользования на безвозмездной основе недвижимостью в порядке наследования. При этом юридически лица лишаются своих прав только при ликвидации, в случаях же реорганизации их права и обязанности переходят к правопреемникам (абз.2 п.2 ст.700 ГК РФ

Необходимо также учесть, что последствия непредоставления недвижимости в безвозмездное пользование значительно отличаются от тех, которые наступили бы по договору аренды. Ссудодатель в данном случае вправе расторгнуть договор и потребовать возмещение понесенного им ущерба. Однако он не может предъявлять требования о принудительном изъятии недвижимости и передаче ее в свое пользование, а также о компенсации убытков в связи с упущенной выгодой (п.3 ст.611 ГК РФ).

**Договор доверительного управления недвижимым имуществом**. Правовой основой, на которой строятся отношения владельца недвижимости (учредителя управления) и доверительного управляющего, является договор доверительного управления недвижимостью.

Требования к форме, порядку регистрации и условиям данного договора установлены в главе 53 ГК РФ.

На основании этого соглашения учредитель управления передает принадлежащую ему недвижимость в доверительное управление другой стороне, то есть доверительному управляющему, на обозначенный в договоре срок. Доверительный управляющий, в свою очередь, берет по договору на себя обязанность осуществлять управление вверенным ему имуществом с учетом интересов собственника помещения либо иного указанного им гражданина (или юридического лица), который в данном случае буде выступать выгодоприобретателем.

Согласно нормам ГК РФ, соглашение о доверительном управлении недвижимостью должно заключаться в той же форме, что и соглашение о продаже недвижимости. Следовательно, доверительное управление должно быть оформлено письменно в виде одного документа, на котором ставится подпись сторон. Несоблюдение данного требования может повлечь для сторон неблагоприятные правовые последствия, а именно признание заключенного соглашения недействительным.

Передача объекта недвижимости от собственника к доверительному управляющему требует осуществления государственной регистрации, которая проводится в том же порядке, что и по соглашению о продаже недвижимости. При этом регистрируется не сам договор, а непосредственная передача прав.

Часто возникают вопросы, нужно ли регистрировать дополнения либо изменения к названному договору. Поскольку регистрации подлежит только сам переход недвижимости, любые изменения в соглашении, касающиеся порядка доверительного управления и не затрагивающие переход прав на предмет договора, не нуждаются в регистрации. Достаточно оформить эти изменения в виде письменных приложений к основному соглашению сторон.

Соглашение о доверительном управлении заключается на срок не более 5 лет. В случае, если ни собственник помещения, ни доверительный управляющий не заявили по окончанию этого срока о своем намерении расторгнуть договор, соглашение о доверительном управлении считается пролонгированным на такой же срок и на тех же условиях, что и первоначальное соглашение.

Порядок исполнения и вступления в силу соглашения о доверительном управлении недвижимостью имеет определенные особенности. Так, в законодательстве указано, что выполнение условий соглашения сторонами до государственной регистрации не признается основанием для каких-либо изменений правоотношений сторон с третьими лицами. Из этого законодательного требования следует, что момент вступления в силу договора доверительного управления для сторон и для третьих лиц не всегда совпадает. Стороны соглашения могут прописать, что договор начинает действовать с определенной даты или с момента подписания.

Кроме того, стороны могут начать выполнять свои обязательства по договору (к примеру, передать имущество). Тем не менее, для арендаторов этих помещений, выступающих предметом договора доверительного управления, коммунальных служб и других третьих лиц заключенное соглашение вступает в силу только после проведения процедуры государственной регистрации. Следовательно, до указанного момента все права и обязательства перед третьими лицами несет не доверительный управляющий, а сам собственник помещения или другого объекта недвижимости.

При заключении соглашения о доверительном управлении недвижимостью собственнику помещений следует обратить внимание на следующие моменты:

1) При оформлении доверительного управления сданной в аренду недвижимости нужно уведомить всех арендаторов о заключении соответствующего договора. Это требование не является императивной нормой и не требует обязательного выполнения, однако оповещение контрагентов в данной ситуации является весьма разумным.

С одной стороны, передача помещения в управление никак не затрагивает интересы арендаторов, поскольку их соглашения с учредителем управления сохраняют свою силу. С другой стороны, доверительный управляющий осуществляет все сделки с вверенным ему имуществом от своего имени. Поэтому и доверительный управляющий, и собственник помещений заинтересованы в том, чтобы своевременно известить всех контрагентов о факте заключения соглашения о доверительном управлении. Это нужно, чтобы арендаторы выплачивали арендную плату именно доверительному управляющему и к нему же обращались по другим вопросам, связанным с реализацией договора аренды.

На практике, чаще всего в указанном случае оформляется дополнительное соглашение к основному договору аренды о перемене лиц в обязательстве.

Если договор аренды заключен больше чем на 1 год, все соглашения к нему необходимо регистрировать (ст. 651 ГК РФ).

2) При проведении любых сделок с вверенной ему недвижимостью доверительный управляющий обязан обозначать свой правовой статус и свои полномочия. При подписании любых документов, касающихся недвижимости, которая передана в доверительное управление, управляющий должен ставить отметку «Д.У.». Если правовые действия управляющего не требуют письменного оформления, контрагент должен быть информирован о том, что все эти действия осуществляются именно доверительным управляющим.

3) Согласно ГК РФ, доверительный управляющий вправе рассчитывать не только на получение от учредителя управления вознаграждения за оказанные услуги, но и на компенсацию всех обоснованных расходов, касающихся доверительного управления вверенным объектом недвижимости.

**Договор финансовой аренды (лизинга) -** это соглашение, в силу которого арендодатель (лизингодатель) обязуется приобрести в собственность указанное арендатором (лизингополучателем) имущество у продавца, определяемого арендатором, если иное не установлено договором, и предоставить арендатору это имущество за плату во временное владение и пользование.

Из определения следует, что лизинг всегда предусматривает передачу объекта аренды во владение.

В настоящее время лизинг является разновидностью аренды, хотя зачастую он выступает юридической формой экономических отношений кредита. Особенно это характерно для финансовой аренды с правом выкупа <1>. К лизингу применимы, помимо правил ГК о финансовой аренде ([ст. ст. 665](consultantplus://offline/ref=4C0A824FE47EC5D5BDCDAA56068031D84A4C27BA579E2151613C3D8E9B025A2282691A9043F79F305759AF3B1F24B5366E40E12813E51F2Bo9fAS) - [670](consultantplus://offline/ref=4C0A824FE47EC5D5BDCDAA56068031D84A4C27BA579E2151613C3D8E9B025A2282691A9043F79F315159AF3B1F24B5366E40E12813E51F2Bo9fAS)), общие положения о договоре аренды, в зависимости от предмета лизинга могут применяться и, например, специальные нормы об аренде зданий и сооружений. Кроме того, лизинговые отношения регулируются специальным [Законом](consultantplus://offline/ref=4C0A824FE47EC5D5BDCDAA56068031D84A4C23BC5B962151613C3D8E9B025A229069429C42F38938514CF96A59o7f1S) о лизинге.

--------------------------------

<1> В связи с этим подход законодателя к лизингу как к разновидности аренды критикуется в литературе, например, обосновывается кредитно-посредническая теория лизинга как альтернатива арендной теории (см.: Егоров А.В. [Лизинг: аренда или финансирование](consultantplus://offline/ref=4C0A824FE47EC5D5BDCDA55D188031D8494523BF55932151613C3D8E9B025A2282691A9043F797315459AF3B1F24B5366E40E12813E51F2Bo9fAS)? // Вестник ВАС РФ. 2012. N 3. С. 36 - 60). Такой подход имеет определенное влияние и на судебную практику (см. [Определение](consultantplus://offline/ref=4C0A824FE47EC5D5BDCDA745138031D84C4D26B854972151613C3D8E9B025A229069429C42F38938514CF96A59o7f1S) ВС РФ от 23 марта 2017 г. по делу N 307-ЭС16-3765).

При этом в основном нормы ГК должны иметь приоритет перед правилами этого [Закона](consultantplus://offline/ref=4C0A824FE47EC5D5BDCDAA56068031D84A4C23BC5B962151613C3D8E9B025A229069429C42F38938514CF96A59o7f1S) ([абз. 2 п. 2 ст. 3](consultantplus://offline/ref=4C0A824FE47EC5D5BDCDAA56068031D84A4C24B852942151613C3D8E9B025A2282691A9043F7973A5259AF3B1F24B5366E40E12813E51F2Bo9fAS) ГК), за исключением особенностей договоров лизинга, заключаемых государственным или муниципальным учреждением ([ст. 9.1](consultantplus://offline/ref=4C0A824FE47EC5D5BDCDAA56068031D84A4C23BC5B962151613C3D8E9B025A2282691A9043F795385459AF3B1F24B5366E40E12813E51F2Bo9fAS) Закона о лизинге).

**2. Квалифицирующими признаками** лизинга являются особенности предмета и характер обязанностей арендодателя. Предметом лизинга может быть только объект, который на момент заключения договора не принадлежит арендодателю. Кроме того, лизинг всегда предусматривает обязанность арендодателя совершить сделку по приобретению объекта лизинга.

**3. Сторонами лизинга** являются арендатор и арендодатель. Однако лизинговое правоотношение существенным образом влияет на права третьего лица - продавца, который стороной договора не является. Поэтому закон предусматривает обязанность арендодателя уведомить продавца о том, что имущество специально приобретается для передачи в аренду определенному лицу.

**4. Предметом лизинга** могут быть любые непотребляемые вещи, включая недвижимость, за исключением земельных участков и иных природных объектов, имущественные комплексы, в том числе предприятия.

[Закон](consultantplus://offline/ref=4C0A824FE47EC5D5BDCDAA56068031D84A4C23BC5B962151613C3D8E9B025A2282691A9043F7973E5C59AF3B1F24B5366E40E12813E51F2Bo9fAS) о лизинге устанавливает обязательность соблюдения письменной формы договора, однако не под страхом недействительности.

**5. Особенности прав и обязанностей:**

1) арендодатель обязан заключить договор купли-продажи объекта лизинга. **Право выбора продавца** по умолчанию принадлежит арендатору, но может быть договором предоставлено арендодателю;

2) арендодатель, если договором не предусмотрено иное, должен обеспечить возложение на продавца обязанности передать объект лизинга непосредственно арендатору в месте нахождения последнего ([п. 1 ст. 668](consultantplus://offline/ref=4C0A824FE47EC5D5BDCDAA56068031D84A4C27BA579E2151613C3D8E9B025A2282691A9043F79F315559AF3B1F24B5366E40E12813E51F2Bo9fAS) ГК).

**6. Распределение рисков:**

1) риск несоответствия предмета лизинга целям использования этого предмета возлагается на сторону, осуществившую выбор предмета;

2) риск неисполнения обязанностей продавца возлагается на сторону, выбравшую продавца. По общему правилу выбор и предмета лизинга, и продавца осуществляет арендатор;

3) арендатор несет риск как случайных, так и неслучайных утраты или повреждения предмета лизинга с момента передачи, если только утрата или повреждение не произошли по вине арендодателя. Речь именно о распределении риска, а не об освобождении от ответственности.

Стороны могут договориться об ином распределении рисков.

**7. Правоотношения сторон договора лизинга с продавцом.** Взаимные права и обязанности арендодателя и продавца определяются договором купли-продажи между ними, в котором арендодатель выступает как покупатель. Вместе с тем договор лизинга серьезным образом воздействует на правоотношение купли-продажи, даже если продавец и покупатель не отразили это в тексте договора.

Арендатор и арендодатель являются солидарными кредиторами по договору купли-продажи в отношении всех прав и обязанностей, кроме права на расторжение или односторонний отказ от договора и обязанности оплатить товар. Причем исходя из формулировки закона договориться об ином нельзя. При передаче имущества в сублизинг соответствующее право требования от арендатора переходит к лизингополучателю по договору сублизинга.

Вместе с тем думается, что продавец несет ответственность за неисполнение требований арендатора или субарендатора только в случае, если он надлежащим образом уведомлен о наличии соответствующих лизинговых (сублизинговых) отношений. Поскольку специальных детальных правил о таком уведомлении нет, к такому уведомлению применяются правила [ст. 385](consultantplus://offline/ref=4C0A824FE47EC5D5BDCDAA56068031D84A4C24B852942151613C3D8E9B025A2282691A9043FF91330003BF3F5670BC296A5BFF2F0DE5o1fFS) ГК.

В случае **если выбор продавца осуществлял арендодатель**, если иное не установлено договором, он солидарно с продавцом отвечает перед арендатором за исполнение всех обязанностей продавца.

**8.** В литературе выделяется достаточно много **видов лизинга**, в том числе на основе анализа законодательства и практики зарубежных стран <1>. Остановимся на двух особых видах лизинга.

--------------------------------

<1> См. об этом: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. С. 560 - 561 (автор главы - В.В. Витрянский).

**Во-первых**, закон допускает так называемый **возвратный лизинг**, когда арендатор одновременно является продавцом объекта лизинга. Очевидно, что в этом случае правила о взаимоотношениях продавца и арендатора не применяются, поскольку эти субъекты совпадают в одном лице.

**Во-вторых**, как уже упоминалось, наиболее распространенным в российском обороте является **выкупной лизинг**, который содержит условие о переходе права собственности на предмет лизинга к лизингополучателю при внесении им всех лизинговых платежей, включая выкупную цену, если ее уплата предусмотрена договором. Особенность выкупного лизинга в том, что в сумму лизинговых платежей на самом деле сторонами закладывается не только плата за владение и пользование объектом лизинга, но и часть выкупной цены. Соответственно, при досрочном расторжении такого договора арендодатель оказывается обычно в более выигрышной ситуации. Он получает не только плату за пользование, но и часть выкупной цены. Доход арендодателя может даже существенно превышать размер убытков, причиненных таким расторжением. В судебной практике сформулированы достаточно подробные правила восстановления баланса интересов сторон выкупного лизинга в случае его расторжения <1>.

--------------------------------

<1> См. [Постановление](consultantplus://offline/ref=4C0A824FE47EC5D5BDCDAA56068031D8494222BB53942151613C3D8E9B025A229069429C42F38938514CF96A59o7f1S) Пленума ВАС РФ от 14 марта 2014 г. N 17. Думается, что на данный акт серьезное влияние оказала кредитная теория лизинга, тогда как законодатель исходит все же в основном из арендной теории.

**Договор безвозмездного пользования земельным участком**. Участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, можно получить в безвозмездное пользование в строго определенных случаях. Например, его вправе получить садоводческое товарищество, но не более чем на 5 лет.

Частный участок можно передать в безвозмездное пользование, если это не нарушает запреты. Например, коммерческие организации не могут передавать землю своим учредителям.

Передача участка оформляется договором безвозмездного пользования, который заключается в соответствии с [Гражданским](consultantplus://offline/ref=A14898C6CEABAEDAB5C12E5E42E2ADE04C7FF1862A26B0B937292020975001AA54F648AF3BF5F9586B974AE33CIDsBS) и [Земельным](consultantplus://offline/ref=A14898C6CEABAEDAB5C12E5E42E2ADE04C79F9822E25B0B937292020975001AA54F648AF3BF5F9586B974AE33CIDsBS) кодексами РФ. Ранее в земельном законодательстве он назывался договором безвозмездного срочного пользования.

**Тема 8.1 Договор залога недвижимого имущества (ипотека)**

Регулирование ипотечных отношений при залоге недвижимости основывается на договоре, заключенном между залогодателем и залогодержателем.

Договор о залоге недвижимого имущества (ипотеке) – это гражданско-правовой договор, который является основным видом сделки – юридического факта. Как и к любому договору, к договору об ипотеке применяются основные правила о порядке совершения, о порядке заключения, к форме, условиям действительности и т.д.

Следует подчеркнуть, что договор об ипотеке отличается достаточно сложным характером отношений сторон сделки. В настоящее время гражданско-правовые отношения по поводу залога недвижимого имущества, по существу, так или иначе, регулируется тремя законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Законом об ипотеке) и Земельным кодексом РФ. В связи с этим, наличие трех законодательных актов не снимает споры, возникающие в процессе исполнения договора.

Заключение любого договора, в том числе и договора об ипотеке, начинается с того, что одна из сторон обращается к другой с предложением (офертой) о его заключении. Другая сторона принимает (акцептует – от слова «акцепт») это предложение. Если она выдвигает иные условия, это означает отказ от первоначального предложения и в то же время новое предложение (в такой ситуации первоначальный оферент и акцептант меняются ролями).

По общему правилу, договор о залоге недвижимости должен быть заключен в письменной форме, поскольку несоблюдение этого правила дает основания считать сделку об ипотеке недействительной.

Договор о залоге недвижимости состоит из определенной совокупности условий, в которых закреплены права и обязанности его сторон. Совокупность этих условий называется содержанием договора.

Существенные условия, которые должны быть в содержании договора об ипотеке (п. 1 ст. 9 Закона об ипотеке), совпадают с основными условиями договора о залоге (п. 1 ст. 339 ГК РФ). К таким условиям законодатель относит:

* предмет ипотеки и его оценка;
* существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.
* Из анализа ст. 9 Закона об ипотеке можно заключить, что в содержании договора об ипотеке помимо существенных условий также должны быть указаны:
* право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю;
* наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя;
* арендованное имущество и сроки аренды (если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды).

При отсутствии всех перечисленных условий договор об ипотеке не может быть зарегистрирован.

1. Предмет ипотеки определяется в договоре через его наименование, местонахождения, описание, достаточное для идентификации этого предмета. Весь перечень предметов, подлежащих залогу недвижимости, содержится в п. 1 ст. 5 Закона об ипотеке и в п. 1 ст. 130 ГК РФ.

В дополнение к указанному перечню необходимо добавить, что не может быть самостоятельным предметом ипотеки часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь). Данное положение подробно разъяснено в судебной практике Российской Федерации, связанной с договорами об ипотеке. Согласно судебной практике, «предметом ипотеки может быть отдельное помещение, права на которое как на самостоятельный объект недвижимого имущества зарегистрированы в установленном порядке, а не часть площади такого помещения».

Помимо этого, законодатель устанавливает правило, по которому предметом залога может являться право аренды, принадлежащее залогодателю. Причем, в договоре об ипотеке права аренды на недвижимое имущество, такое имущество должно быть определено, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, т.е. обладание наименованием, местонахождением, идентификационными качествами.

Под описанием предмета ипотеки имеется в виду совокупность индивидуализирующих данное недвижимое имущество признаков, позволяющая отличать его от других ему подобных.

Поскольку предметом договора об ипотеке является недвижимое имущество, его идентификация всегда начинается с указания на то, какой именно разновидностью недвижимости оно является (земельный участок, квартира, здание и т.д.), и указания на площадь закладываемой недвижимости. Если недвижимое имущество имеет индивидуальное название, то оно так же указывается в договоре об ипотеке.

Местонахождение закладываемой недвижимости чаще всего определяется её адресом, а при отсутствии адреса (к примеру, при залоге земельного участка) – привязкой к определенной местности.

Важнейшим элементом индивидуализации закладываемого недвижимого имущества является указание на кадастровый номер объекта.

В дополнение ко всему указанному, законодатель установил обязательность приложения к договору об ипотеке плана предмета ипотеки: «кадастровый план земельного участка должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, а планы другого недвижимого имущества - соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества».

2. Оценка предмета ипотеки, по российскому законодательству, определяется в соответствии с соглашением сторон (залогодателя и залогодержателя). Принцип оценки предмета залога по соглашению сторон является достаточно целесообразным, поскольку лишь соглашением сторон по данному условию договора можно достичь максимальной сбалансированности интересов контрагентов.

Стороны договора об ипотеке могут поручить оценку предмета ипотеки независимым специалистам в сфере оценки объектов недвижимости. Осуществлять оценку предмета ипотеки имеют право физические (зарегистрированные в качестве индивидуальных предпринимателей) и юридические лица, имеющую лицензию на ведение оценочной деятельности.

При ипотеке государственного или муниципального имущества оценка осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Законом об оценочной деятельности).

Согласно ст. 8 Закона об оценочной деятельности, «проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям».

Перечисленные выше положения являются общими при оценке недвижимости, однако помимо этого, российское законодательство предусматривает существенные особенности оценки при залоге различных видов недвижимого имущества:

1. При залоге предприятия оценка его стоимости определяется на основе полной инвентаризации имущества, входящего в состав передаваемого в ипотеку предприятия. В этом случае к договору об ипотеке в обязательном порядке прилагаются: акт инвентаризации; бухгалтерский баланс; заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию (п. 3 ст. 70 Закона об ипотеке).

2. Оценка земельного участка при его ипотеке не может быть установлена ниже его нормативной цены. Нормативная цена земли вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при получении банковского кредита под залог земельного участка.

3. Оценка незавершенной строительством недвижимости, находящейся в государственной или муниципальной собственности, должна осуществляться по ее рыночной стоимости.

3. Поскольку ипотека носит дополнительный (акцессорный) характер по отношению к основному обязательству, законодательство требует, чтобы в договоре об ипотеке было названо и основное обязательство с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения.

По основаниям возникновения обязательство может быть договорным и внедоговорным. Если речь идет о договорном обязательстве, должен быть указан сам договор, его стороны, дата, номер и место заключения.

На практике возникает вопрос, достаточно ли указать в договоре ипотеки номер и дату основного договора, если залогодателем и залогодержателем являются стороны по основному договору. В постановлении Пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 года № 6/8 говорится: «в случаях, когда залогодателем является должник в основном обязательстве, условия о существе, размере и сроках исполнения обязательства, обеспеченного залогом, следует признавать согласованными, если в договоре залога имеется отсылка к договору, регулирующему основное обязательство и содержащему соответствующие условия».

Однако на практике органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, считают недостаточным наличие подобной отсылки и требуют указания в договоре ипотеки всех условий кредитного договора.

**Тема 8.2 Защита прав на недвижимое имущество. Обращение взыскания на недвижимое имущество**

**Гражданско-правовая защита собственности**

Охрана права собственности в широком смысле - это направленность норм гражданского права на регулирование отношений собственности при нормальных условиях использования собственником принадлежащего ему имущества без нарушения его правомочий, а также без ущемления прав и интересов других лиц. Защита права собственности, т.е. охрана права собственности в узком смысле, - это совокупность только тех способов и средств, которые применяются, когда отношения собственности (права и интересы собственника) нарушены.

Способы защиты права собственности традиционно делятся на вещно-правовые (абсолютная защита против всех и каждого; применяется при непосредственном нарушении права собственности) и обязательственно-правовые (относительная защита против конкретного нарушителя; применяется при нарушении относительного права, когда право собственности нарушается косвенно, например арендатор не возвращает вещь после истечения срока аренды). Средствами защиты являются иски, поскольку защита права собственности осуществляется в исковом порядке в суде. Термин "иск" в области вещного права имеет не только процессуальное, но прежде всего материальное значение как требование собственника.

Система гражданско-правовых средств защиты права собственности состоит: 1) из вещно-правовых исков; 2) исков, направленных на защиту интересов собственника при прекращении права собственности в силу закона; 3) обязательственно-правовых исков.

Вещно-правовые иски - это иски, непосредственно направленные на защиту права собственности, поскольку их целью является восстановление в полном объеме правомочий собственника по отношению к конкретному имуществу. Вещно-правовыми способами защищается только реально существующее (уже приобретенное и еще не утраченное) право собственности, поэтому общей предпосылкой удовлетворения всех вещно-правовых исков является то, что истец обязан доказать свое право собственности (титул).

Вещно-правовые способы защиты применяются только в том случае, когда нарушено право собственника на индивидуально-определенную вещь. Вещно-правовые иски всегда являются внедоговорными. Таким образом, вещно-правовые иски - это предъявляемые в суд внедоговорные требования собственника о защите его существующего права на индивидуально-определенную вещь, в случае если право собственности непосредственно нарушено конкретным лицом.

В российском праве вещно-правовые иски применяются для защиты нарушенных прав субъектов других, помимо права собственности, вещных прав и даже для защиты нарушенных прав законных владельцев.

**Виндикационный иск**

1. Понятие, субъекты и основания (условия удовлетворения) виндикационного иска. В соответствии со [ст. 301](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9C22A4E0885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) ГК "собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения". Широкое распространение получила формула "виндикационный иск - это иск невладеющего собственника к владеющему несобственнику". Таким образом, виндикационным признается иск невладеющего собственника к незаконно владеющему несобственнику об изъятии вещи (объекта права собственности) в натуре.

Виндикационный иск предъявляется в случае, когда истец одновременно лишен правомочий владения, пользования и распоряжения вещью, но сохраняет за собой титул собственника. Ответчик, напротив, не имеет никакого титула на имущество, которым он владеет, - он беститульный фактический владелец. Беститульное владение имеет место в отношении похищенной вещи, присвоенной находки, т.е. чаще всего в отношении имущества, выбывшего из обладания собственника помимо его воли.

Не признается беститульным владельцем ответчик, который должен передать вещь истцу по какому-либо обязательству. Это касается как случаев, когда ответчик еще остается собственником (например, при неисполнении обязанности передать истцу вещь в собственность), так и случаев, когда ответчик получил владение вещью от собственника (например, по договору аренды) и продолжает ею владеть после прекращения договора. В этих случаях истец должен защищать свое нарушенное право обязательственными (относительными) исками.

Таким образом, основаниями виндикационного иска являются:

- нарушение правомочий истца по владению (а значит, и по пользованию и распоряжению) принадлежащим ему имуществом;

- нахождение истребуемой вещи в фактическом владении ответчика;

- отсутствие титула на истребуемую вещь у ответчика.

В целом конструкция виндикационного иска состоит из двух неразрывно связанных между собой составляющих: 1) абсолютная составляющая - о признании права собственности истца; 2) относительная составляющая - об отобрании вещи у ответчика и о передаче ее истцу (т.е. об истребовании имущества в натуре). Неразрывность этих двух составляющих проявляется в том, что виндикационный иск не подлежит удовлетворению как в том случае, когда истец не доказал своего права собственности, так и в том случае, когда право собственности истца доказано, но истребуемой вещи к моменту рассмотрения дела в суде во владении ответчика не оказалось. Причины, по которым вещь выбыла из владения ответчика, роли не играют - собственник вправе в этом случае предъявить к ответчику другой иск, на сей раз обязательственно-правовой (например, о взыскании стоимости вещи).

На виндикационное требование распространяется общий срок исковой давности ([ст. 196](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46902B9D2CF1B0C75644FBFB2659A97665582Dk60AS) ГК). В соответствии с [п. 1 ст. 200](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46902B982CF1B0C75644FBFB2659A97665582Dk60AS) ГК этот срок начинает течь не с момента, когда собственник лишился имущества, а с момента, когда собственник узнал или должен был узнать о том, у какого конкретного лица отыскиваемое имущество находится во владении.

2. Доказывание истцом права собственности. Доказывание истцом своего права собственности осуществляется ссылкой на предусмотренные законом основания приобретения права собственности ([гл. 14](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9C26A3E8885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) ГК). Недоказанность истцом своего права собственности или вывод суда о порочности основания возникновения права влекут отказ в удовлетворении виндикационного требования вне зависимости от того, установлен ли был факт незаконного владения ответчика.

Ответчик может (а иногда по обстоятельствам дела и должен) занять активную позицию. Так, доводы истца о принадлежности ему права собственности могут быть парализованы доказательствами ответчика, что он сам является собственником. Доказывание ответчиком того, что он является владельцем спорного имущества на основании договора с собственником, также влечет отказ в удовлетворении виндикационного иска, но на сей раз в связи с неверно выбранным способом защиты - истец в этом случае не лишен возможности предъявить обязательственно-правовой иск об истребовании вещи.

Таким образом, доказанность истцом своего права собственности при одновременном отсутствии доказательств титула у ответчика означает, что ответчик является незаконным владельцем. Только в этом случае становится возможным говорить о том, что действительно собственник требует возврата своего имущества из действительно незаконного владения.

3. Виды незаконного владения. Незаконное (беститульное) владение бывает добросовестным и недобросовестным. Добросовестный владелец - это тот, кто не знал и не должен был знать о принадлежности спорного имущества на праве собственности другому лицу. Добросовестным владельцем, например, может быть признан наследник, получивший чужую вещь в составе наследства. Не может быть признан добросовестным владельцем вор, или лицо, присвоившее находку, или лицо, самовольно вселившееся в чужую квартиру (так как настоящий собственник внесен в Единый государственный реестр недвижимости и нарушитель должен был об этом знать), и т.п.

Поскольку в большинстве случаев владение передается по гражданско-правовым сделкам, законодательство выделяет фигуру добросовестного и недобросовестного приобретателя. Всякий приобретатель, имеющий в своем обладании спорное имущество, одновременно является и его владельцем. Незаконное владение при приобретении имущества возникает в том случае, если имущество приобретено не от собственника или управомоченного им лица. Соответственно, приобрести вещь в незаконное владение можно только от лица, которое собственником не является и которого принято называть неуправомоченным отчуждателем. Неуправомоченным отчуждателем может быть не только вор, но и арендатор, хранитель и т.п., так как эти лица также не имеют права распоряжаться вещью, которую им по договору передал собственник. Добросовестный приобретатель - это тот, кто не знал и не мог знать о том, что приобретаемое им имущество не принадлежит отчуждателю на праве собственности. Добросовестным приобретателем (и, соответственно, владельцем) может быть признано, например, лицо, приобретающее в комиссионном магазине украденную вещь.

Таким образом, имущество всегда может быть виндицировано собственником от владельца, который одновременно является и незаконным, и недобросовестным. Но если незаконный владелец является добросовестным приобретателем, виндикационный иск не всегда подлежит удовлетворению.

4. Ограничения виндикации в пользу добросовестного владельца-приобретателя. Виндикационный иск не подлежит удовлетворению при одновременном наличии трех условий ([ст. 302](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9C22A4E2885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) ГК):

1) истребуемое имущество ответчиком было приобретено по сделке у неуправомоченного отчуждателя возмездно;

2) к неуправомоченному отчуждателю имущество попало по воле собственника (или, говоря иными словами, оно изначально выбыло из владения собственника по его воле);

3) приобретатель имущества был добросовестным на момент приобретения.

Если отсутствует хотя бы одно из двух первых условий, собственник вправе истребовать имущество даже у добросовестного приобретателя. Таким образом, истребованию у добросовестного покупателя подлежит, например, угнанный автомобиль (при этом не играет роли, что автомобиль был угнан с охраняемой стоянки, - имущество считается выбывшим из владения собственника помимо его воли даже в том случае, если первоначально он передал это имущество во владение другому лицу по договору).

Для добросовестного приобретателя денег или ценных бумаг на предъявителя установлена дополнительная "льгота": требуется только, чтобы эти виды имущества были приобретены возмездно (т.е. виндикационный иск не может быть удовлетворен, даже если деньги или ценные бумаги на предъявителя изначально были, например, похищены у собственника). У добросовестного приобретателя не могут быть истребованы также ордерные и именные ценные бумаги, удостоверяющие денежное требование ([п. 3 ст. 147.1](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF4693289B2CF1B0C75644FBFB2659A97665582Dk60AS) ГК).

При наличии всех условий, предусмотренных в [ст. 302](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9C22A4E2885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) ГК, добросовестный приобретатель имущества признается собственником (т.е. в [ст. 302](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9C22A4E2885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) ГК предусмотрен особый юридический состав приобретения права собственности). Таким образом, истцу отказывают в удовлетворении права собственности по [ст. 302](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9C22A4E2885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) ГК в связи с тем, что он перестал быть собственником и не имеет права на виндикационный иск.

Собственник должен проявлять разумность и осмотрительность при контроле над своим имуществом. Так, часто случается, что публичное образование, которое является собственником выморочного имущества, с момента открытия наследства не предпринимает своевременных мер по надлежащему оформлению своего права собственности на это имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Это дает возможность совершения неправомерных действий, когда в реестре создается видимость права собственности посторонних лиц на выморочные квартиры, а затем эти квартиры отчуждаются добросовестным приобретателям. Сведения о том, что отчуждатель недвижимости является собственником, не соответствуют действительности, но у приобретателя нет оснований не доверять данным государственного реестра. В данном случае в связи со своим неразумным и неосмотрительным поведением публичное образование не может ссылаться на то, что недвижимость выбыла из его владения помимо его воли. В итоге для отказа публичному образованию в виндикации достаточно установления факта добросовестного и возмездного приобретения имущества ответчиком.

5. Расчеты между истцом и ответчиком при удовлетворении виндикационного иска ([ст. 303](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9C22A4E6885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) ГК). Данные расчеты являются частным случаем расчетов при возврате имущества в связи с неосновательным обогащением ([гл. 60](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A6B6F303C58CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9F20A2E1885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) ГК). Собственник вправе требовать от незаконного владельца возврата или возмещения доходов, которые владелец извлек или должен был извлечь за все время владения. В свою очередь незаконный владелец вправе требовать от собственника возмещения произведенных им необходимых затрат на имущество и возмещения стоимости неотделимых улучшений имущества. Объем возмещения определяется с учетом того, является незаконный владелец добросовестным или недобросовестным (естественно, что недобросовестный владелец поставлен в худшее положение по сравнению с добросовестным).

**Негаторный иск (**[**ст. 304**](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9C22A7E0885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) **ГК)**

Права собственника могут быть нарушены в результате создания препятствий в осуществлении им полномочий пользования своим имуществом. Например, такими нарушениями являются недопущение собственника в принадлежащее ему помещение путем выставления охраны собственником здания, несанкционированное строительство на земельном участке собственника, отключение электроэнергии и др. В этих случаях для защиты нарушенного права применяется такой способ вещно-правовой защиты, как негаторный иск. Негаторным признается иск собственника о защите права собственности путем устранения нарушений, не связанных с лишением собственника владения.

Удовлетворяя негаторный иск, суд может возложить на нарушителя обязанность совершить определенные действия (например, вывезти мусор), а также воздержаться от действий (например, прекратить размещать отходы производства на земельном участке).

На негаторные требования исковая давность не распространяется ([ст. 208](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9C26A7E0885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) ГК) в отличие от виндикационных требований. В связи с этим большое практическое значение имеет критерий разграничения негаторного и виндикационного требований. Таким критерием является установление факта того, находится вещь в незаконном владении нарушителя (виндикационный иск) или не находится (негаторный иск). Так, иски о выселении из жилых помещений квалифицируются как виндикационные иски, поскольку нарушители, проживая в помещении и не допуская туда собственника, фактически владеют им. Напротив, требование о демонтаже торгового прилавка, установленного в холле нежилого здания, квалифицируется как негаторный иск, поскольку собственник имеет свободный доступ в холл принадлежащего ему здания.

**Иск об освобождении имущества от наложения**

**ареста или исключении его из описи**

В целях обеспечения иска или в целях обеспечения обращения взыскания на имущество должника может быть наложен арест на имущество, принадлежащее должнику. Арест имущества всегда означает запрет распоряжаться этим имуществом, а при необходимости дополнительно - ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества. Арест имущества производится судебным приставом-исполнителем с составлением акта о наложении ареста (описи имущества). Как правило, арестованное имущество в последующем реализуется судебными приставами-исполнителями в принудительном порядке, т.е. переходит в собственность третьих лиц. Иногда арест накладывается на имущество, оказавшееся у должника, но должнику на праве собственности не принадлежащее. При этом имущество может находиться как во владении собственника (например, имущество супруги должника при совместном проживании супругов), так и во владении должника (например, имущество, арендуемое должником). В этом случае собственник вправе обратиться в суд с иском об освобождении имущества от ареста. Данный способ вещно-правовой защиты регулируется [ст. 119](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76B6D6B3C3358CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9D2EADE7885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) Закона об исполнительном производстве.

Иском об освобождении имущества от наложения ареста или исключении его из описи признается иск собственника о снятии ограничений по распоряжению имуществом, направленный на недопущение реализации арестованного имущества в будущем.

Иногда арестованное имущество передается судебным приставом-исполнителем третьему лицу под охрану или на хранение. В этом случае собственник должен дополнительно к иску об освобождении имущества от ареста предъявить виндикационный иск к фактическому владельцу. Если арестованное имущество уже реализовано судебными приставами-исполнителями, то собственник может предъявлять к фактическому владельцу только виндикационный иск.

**Другие вещно-правовые способы защиты**

Теория и судебная практика выработали вещно-правовые способы защиты, которые пока прямо не указаны в Гражданском [кодексе](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED12AF1E982B9939A5E49D0149F8kF0FS). В основном это способы защиты права собственности на недвижимое имущество, специфика которых объясняется тем, что единственно допустимым доказательством права собственности на это имущество является запись в государственном реестре.

Наибольшее распространение на практике получил иск о признании права собственности. Главными особенностями иска о признании права собственности являются: 1) этот иск не направлен на изъятие имущества у кого бы то ни было; 2) исковая давность на требования о признании права собственности не распространяется. Исходя из этих особенностей, фактически иск о признании права собственности может быть удовлетворен только в том случае, если его предъявляет истец-собственник, который владеет своим имуществом, к ответчику, который не признает права собственности истца. В случае, когда истец не владеет недвижимостью, требование о признании права собственности может быть удовлетворено только в пределах общего срока исковой давности - считается, что в этом случае нарушенное право не может быть защищено только признанием права собственности без рассмотрения виндикационного требования.

Существует иск о признании права или обременения отсутствующими. Этот способ защиты права собственности на недвижимое имущество применяется тогда, когда запись в Едином государственном реестре недвижимости нарушает права собственника недвижимости, но нет оснований для применения рассмотренных выше способов вещно-правовой защиты. Признать отсутствующим (несуществующим) зарегистрированное право собственности третьего лица требуется тогда, когда право собственности на один и тот же объект недвижимости ошибочно зарегистрировано и за истцом, и за другим субъектом (понятно, что это порождает неопределенность в принадлежности объекта) или когда право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество (например, на тропинку, проходящую через земельный участок собственника). Признать отсутствующим (несуществующим) зарегистрированное обременение недвижимости требуется тогда, когда обременение фактически прекратилось, но запись из государственного реестра не удалена (например, ипотека прекратилась в связи с возвратом кредита, но банк отказывается подавать заявление о снятии ипотеки).

**Защита прав владельца, не являющегося собственником**

Вещно-правовыми способами защиты наделяются не только собственники, но и субъекты других вещных прав (право хозяйственного ведения и пр.), а также лица, которые вообще не являются субъектами вещных прав, но владеют имуществом по основанию, которое предусмотрено законом или договором ([ст. 305](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9C22A7E2885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) ГК), - последнее обусловлено тем, что формально в законодательстве пока отсутствует защита владения.

В целом существует четыре категории истцов по виндикационному иску:

1) собственники;

2) субъекты других вещных прав;

3) лица, владеющие имуществом на основании закона (например, служба судебных приставов, владеющая имуществом, изъятым у собственника в ходе обращения взыскания на это имущество);

4) лица, владеющие имуществом по договору с собственником (например, арендатор или залогодержатель).

Истцы, не являющиеся собственниками (три последние категории), защищаются с помощью виндикационных исков против всех третьих лиц, нарушивших их титульное владение, и даже против собственника. В последнем случае, как ни парадоксально это звучит, ответчиком по виндикационному иску будет "незаконно владеющий собственник". Также истцы, не являющиеся собственниками, имеют право на негаторный иск.

Для предоставления лицам, не являющимся собственниками, вещно-правовой защиты необходимо, чтобы они уже были титульными владельцами (т.е. получили от собственника имущество во владение). Так, например, если вещь во исполнение договора аренды еще не передана арендатору, он вправе предъявить к собственнику только обязательственно-договорные иски (включая и обязательственный иск об отобрании индивидуально-определенной вещи у должника по [ст. 398](consultantplus://offline/ref=8856BC3A32CBDC041B69CD36AA8FBD79F76A686D353658CCF15E7F624E9F19ED00AF46942A9C2EA5E6885718BEAA3558A876675D31682FB7k203S) ГК).

**Особенности наложения ареста, оценки и реализации**

**недвижимого имущества должника**

**Особенности наложения ареста на недвижимое имущество должника.** Действия, указанные в исполнительном документе, или действия, совершаемые судебным приставом-исполнителем в целях получения с должника имущества, в том числе денежных средств, подлежащего взысканию по исполнительному документу, являются в соответствии со [ст. 68](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401A9768997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве мерами принудительного исполнения. Меры принудительного исполнения применяются после возбуждения исполнительного производства, а если установлен срок для добровольного исполнения требований исполнительного документа - после его истечения. Из анализа этих норм следует, что обращение взыскания на недвижимое имущество является не чем иным, как мерой принудительного исполнения.

Обращение взыскания на имущество должника регламентировано [гл. 8](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401B9F6F997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве. На первый взгляд кажется очевидным рассмотрение ареста имущества как части системы обращения взыскания на имущество должника. Однако более детальный анализ норм упомянутого Закона, судебной практики и юридической литературы позволяет сделать вывод, что не все так просто. Например, по мнению ФАС Уральского округа, "в отличие от [п. 1 ст. 46](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ED5682BEA6BA581BA76A1BCC2C12564577B06547A42169765C67E9AA425FAD562D5C98565F543UCEFT) Федерального закона от 21.07.1997 N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве" нормы действующего законодательства об исполнительном производстве не предусматривают, что арест имущества является необходимой составной частью обращения взыскания на имущество". Схожая практика характерна и для судов общей юрисдикции. Это кажется справедливым, учитывая то, что в [п. 1 ст. 46](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ED5682BEA6BA581BA76A1BCC2C12564577B06547A42169765C67E9AA425FAD562D5C98565F543UCEFT) Федерального закона от 21.07.1997 N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве" говорилось о том, что обращение взыскания на имущество должника состоит из его ареста (описи), изъятия и принудительной реализации. Такого же мнения придерживаются и практики, согласно которым "в отличие от дефиниции "обращение взыскания", ранее содержащейся в Федеральном законе от 21.07.1997 N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве", действующий Закон не включает в это понятие арест. Данное обстоятельство, как уже отмечалось, объясняется тем, что арест в соответствии с концепцией Закона является мерой обеспечения исполнения, а не мерой принудительного исполнения". И действительно, в [ч. 1 ст. 80](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40189F6D997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве ясно говорится, что арест на имущество должника накладывается именно в целях обеспечения исполнения исполнительного документа. Такого мнения придерживается и судебная практика по делам об оспаривании наложения ареста на имущество должника.

Из вышеизложенного можно сделать вывод о том, что как законодатель, так и судебная практика включают в систему мер принудительного исполнения только арест, указанный в [п. 5 ч. 3 ст. 68](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401B9E6A997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве (арест имущества должника, находящегося у должника или у третьих лиц, во исполнение судебного акта об аресте имущества), в остальных же случаях на основании [ст. 80](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40189F6C997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) названного Закона арест накладывается на имущество должника в целях обеспечения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, в частности в целях обеспечения сохранности имущества, подлежащего взысканию. Арест имущества хотя и не входит по общему правилу в такую меру принудительного исполнения, как обращение взыскания на имущество должника, но безусловно и повсеместно, как видно из приведенной судебной практики, применяется для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации, в соответствии с [п. 1 ч. 3 ст. 80](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40189F68997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве.

Законодательство понятие ареста имущества должника не раскрывает, но в науке существует множество его определений. Подробно об этом изложено в статье автора.

Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149DA6C2FEF68F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401F9A6F997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) "О внесении изменений в Федеральный закон "О судебных приставах" и Федеральный закон "Об исполнительном производстве" ст. 80 Закона об исполнительном производстве дополнена [ч. 1.1](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A577C4715CA3FD67AD3F02CE5D179CBCE9B65UFE5T), в соответствии с которой не допускается арест имущества должника по исполнительному документу, содержащему требование о взыскании денежных средств, если сумма взыскания по исполнительному производству не превышает 3 тыс. руб., за исключением ареста денежных средств, ареста заложенного имущества, подлежащего взысканию в пользу залогодержателя, и ареста имущества по исполнительному документу, содержащему требование о наложении ареста.

В соответствии с [ч. 3 ст. 80](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40189F6B997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве арест на имущество должника применяется исключительно:

1) для обеспечения сохранности имущества, которое подлежит передаче взыскателю или реализации;

2) при исполнении судебного акта о конфискации имущества;

3) при исполнении судебного акта о наложении ареста на имущество, принадлежащее должнику и находящееся у него или у третьих лиц.

Наложение ареста на имущество должника по общему правилу производится судебным приставом-исполнителем с участием понятых и с составлением акта о наложении ареста на имущество должника (опись имущества). Исключение из этого правила составляют случаи, когда арест исполняется регистрирующим органом, производится арест денежных средств, находящихся на счетах в банке или иной кредитной организации, и арест ценных бумаг и денежных средств, находящихся у профессионального участника рынка ценных бумаг на счетах, указанных в [ст. 73](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401B9B66997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) и [73.1](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A5271144FDA3B9F2EDAEF28FECF7ED5CEU9EBT) Закона об исполнительном производстве. Следовательно, таким исключением будет и наложение ареста на недвижимое имущество при исполнении ареста регистрирующим органом.

В соответствии с [ч. 8 ст. 80](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A5D7C4B4ACF2AC722DFF536FBD462D7CC99U6E7T) Закона об исполнительном производстве "постановление судебного пристава-исполнителя о наложении (или снятии) ареста на недвижимое имущество должника или сведения, содержащиеся в постановлении и акте о наложении ареста на имущество должника (описи имущества), в трехдневный срок со дня принятия постановления направляются в регистрирующий орган в форме электронного документа с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия". Аналогичную норму содержит [п. 3 ст. 28](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149D5692BE961F88BB22FADBEC5CE7A7350320A527C4615CA3FD67AD3F02CE5D179CBCE9B65UFE5T) Закона о государственной регистрации прав. В то же время имеется Соглашение о взаимодействии между Федеральной службой судебных приставов и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, в соответствии с [п. 3.1](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149DC6527EF69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E9D68997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) которого судебные приставы-исполнители, наложившие арест на недвижимое имущество (установившие иное ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество) либо отменившие арест недвижимого имущества, направляют заверенные копии соответствующего постановления (это может быть в том числе постановление об окончании исполнительного производства, в котором указывается на отмену ареста имущества должника) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, по месту нахождения объекта недвижимости для внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП). Эти документы, заверенные гербовой печатью подразделения судебных приставов, направляются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не позднее дня, следующего за днем их вынесения. При этом копия постановления о наложении ареста на имущество должника должна содержать сведения, необходимые для внесения в ЕГРП и позволяющие однозначно идентифицировать подлежащий аресту объект недвижимого имущества и (или) правообладателя. Для самого объекта недвижимости такими сведениями являются наименование, точный адрес (местоположение), кадастровый номер, площадь, инвентарный номер, литер, этаж, номер на поэтажном плане.

В соответствии с [ч. 2 ст. 69](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A53784B4ACF2AC722DFF536FBD462D7CC99U6E7T) Закона об исполнительном производстве взыскание на имущество должника, в том числе на денежные средства в рублях и иностранной валюте, обращается в размере задолженности, т.е. в размере, необходимом для исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе, с учетом взыскания расходов по совершению исполнительных действий и исполнительского сбора, наложенного судебным приставом-исполнителем в процессе исполнения исполнительного документа. Эта норма сегодня очень важна с позиции защиты должника от несоразмерного обращения взыскания на принадлежащее ему имущество. Принцип соотносимости объема требований взыскателя и мер принудительного исполнения содержится в [п. 5 ст. 4](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E9C6B997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве и находит свое дальнейшее развитие в правоприменительной практике. Так, Конституционным Судом РФ в [п. 5.1](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ED5642FEF6BA581BA76A1BCC2C12564577B06547A401A9E65C67E9AA425FAD562D5C98565F543UCEFT) Постановления от 12.07.2007 N 10-П по данному вопросу в отношении гражданина-должника сделан вывод о том, что "поскольку ограничение прав должника связано прежде всего с обеспечением принудительной защиты нарушенных им имущественных прав взыскателя, законодатель должен стремиться к тому, чтобы в таких случаях гражданину-должнику и лицам, находящимся на его иждивении, сохранялся необходимый уровень существования". В то же время здесь же говорится о необходимости "обеспечения баланса интересов должника и кредитора (взыскателя) в силу требования [статьи 17 (часть 3)](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814AD46B2AE336AF89E37AA3BBCD9E32631E7707547A4716953AC36B8BFC29FFCF7CD0D29967F7U4E1T) Конституции РФ о том, что осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц...". Именно данным Постановлением признано "не соответствующим Конституции РФ, ее [статьям 17 (часть 3)](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814AD46B2AE336AF89E37AA3BBCD9E32631E7707547A4716953AC36B8BFC29FFCF7CD0D29967F7U4E1T), [35 (часть 1)](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814AD46B2AE336AF89E37AA3BBCD9E32631E7707547B431D953AC36B8BFC29FFCF7CD0D29967F7U4E1T), [45](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814AD46B2AE336AF89E37AA3BBCD9E32631E7707547B471B953AC36B8BFC29FFCF7CD0D29967F7U4E1T), [46 (часть 1)](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814AD46B2AE336AF89E37AA3BBCD9E32631E7707547B4717953AC36B8BFC29FFCF7CD0D29967F7U4E1T) и [55 (часть 3)](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814AD46B2AE336AF89E37AA3BBCD9E32631E770754784017953AC36B8BFC29FFCF7CD0D29967F7U4E1T), положение [абзаца третьего части первой ст. 446](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C27E067F88BB22FADBEC5CE7A7350320A5C724B4ACF2AC722DFF536FBD462D7CC99U6E7T) ГПК Российской Федерации в той части, в какой им устанавливается запрет обращения взыскания по исполнительным документам на принадлежащие гражданину-должнику на праве собственности земельные участки, использование которых не связано с осуществлением гражданином-должником предпринимательской деятельности и которые не являются основным источником существования гражданина-должника и лиц, находящихся на его иждивении, обеспечивающим указанным лицам необходимый уровень существования".

Сегодня имеется актуальная проблема применения к аресту недвижимого имущества принципа соразмерности. Часто встречаются случаи, когда суды не допускают несоразмерного ограничения прав и законных интересов должника по распоряжению имуществом путем ареста имущества на сумму, которая значительно превышает сумму взыскиваемого долга.

Однако встречается и иная судебная практика, когда арест имущества должника, который не является мерой принудительного исполнения, не нарушает принцип соотносимости мер принудительного исполнения и объема требований по исполнительному документу, вынесен для обеспечения сохранности имущества. По нашему мнению, в связи с большой важностью данного вопроса крайне актуальным было бы разъяснение на уровне высшей судебной инстанции о порядке применения в отношении ареста имущества принципа соотносимости мер принудительного исполнения и объема требований по исполнительному документу. Следует учесть и такие факторы, как рыночная стоимость имущества. Ведь, например, ради взыскания небольшой суммы денег накладывать арест на дом или квартиру значительно большей стоимости является неверным. Необходимо также учитывать вид и назначение недвижимого имущества. Например, имеет смысл установить отдельные разумные пороги размера взыскиваемой суммы, после которого допускается применение мер принудительного исполнения, для каждого вида, назначения и стоимости недвижимого имущества: для земельных участков (различных по назначению и размеру), для жилья, для иных помещений.

Изъятие имущества и передача его на хранение являются частью ареста, пусть и необязательной. Изъятие имущества должника определяется [ст. 84](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A4018996E997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве, а передача на хранение или под охрану - [ст. 86](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A4018976C997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) данного Закона. Статья 84 Закона об исполнительном производстве в [ч. 1](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A4018996F997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) направляет нас при изъятии имущества должника для дальнейшей реализации либо передачи взыскателю к [ст. 80](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40189F6C997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) данного Закона, которая в свою очередь регламентирует арест имущества должника. Названная статья в [ч. 4](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557F4615CA3FD67AD3F02CE5D179CBCE9B65UFE5T) говорит о том, что арест имущества должника включает в себя в том числе, при необходимости, ограничение права пользования имуществом или изъятие имущества. Но, как справедливо отмечает Д.Х. Валеев, невозможно изъятие объектов недвижимого имущества.

Согласно [п. 6](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40189C68997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) и [7 ч. 5 ст. 80](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40189C69997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве в акте о наложении ареста (описи имущества) указывается лицо, которому судебным приставом-исполнителем передано под охрану или на хранение имущество, адрес данного лица, а также отметка о разъяснении лицу, которому судебным приставом-исполнителем передано под охрану или на хранение арестованное имущество, его обязанностей и предупреждении его об ответственности за растрату, отчуждение, сокрытие или незаконную передачу данного имущества, а также подпись указанного лица.

Согласно [ч. 1 ст. 86](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A517C4215CA3FD67AD3F02CE5D179CBCE9B65UFE5T) Закона об исполнительном производстве недвижимое имущество должника, на которое наложен арест, передается под охрану под роспись в акте о наложении ареста должнику или членам его семьи, назначенным судебным приставом-исполнителем, либо лицам, с которыми территориальным органом Федеральной службы судебных приставов заключен договор.

Сегодня, несмотря на простоту норм о передаче недвижимости под охрану, сохраняется много неясных вопросов. Например, в практике судов особенно отмечается, что передача арестованного имущества на хранение не может быть осуществлена судебным приставом-исполнителем без явной необходимости. Имеется проблема принципиальной возможности передачи недвижимого имущества на хранение. Встречаются три позиции:

1) передача недвижимого имущества на хранение возможна в порядке секвестра в соответствии со [ст. 926](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149D5642DED66F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A4117996D997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) ГК РФ. Так, например, в [Постановлении](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A5DA37F61228149D46F2CE86BA581BA76A1BCC2C1257657230A557E5E1E9B70902FDCUFE1T) ФАС Северо-Кавказского округа от 27.02.2006 N Ф08-459/2006 по делу N А32-30767/2005-47/461 сказано: "Исходя из сущности отношений по хранению и норм [главы 47](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149D5642DED66F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A41199766997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Гражданского кодекса Российской Федерации объектом хранения могут выступать только движимые вещи за исключением случаев, предусмотренных ст. 926 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с [п. 1](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149D5642DED66F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A4117996A997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) и [п. 2 ст. 926](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149D5642DED66F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A4117996B997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Гражданского кодекса Российской Федерации вещь, являющаяся предметом спора между двумя или несколькими лицами, может быть передана третьему лицу на хранение в порядке секвестра по соглашению всех спорящих лиц (договорный секвестр) или по решению суда (судебный секвестр). Согласно [п. 3 ст. 926](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149D5642DED66F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A41179969997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Гражданского кодекса Российской Федерации на хранение в порядке секвестра могут быть переданы как движимые, так и недвижимые вещи". Аналогичные выводы содержатся в [Постановлении](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A4EB164097C8D4CD73222E967FADBE52DFCEBCBCB7223182256102F4D1F9A70922AC0F328F9UDE1T) Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.01.2009 по делу N А52-3432/2008 и в [Постановлении](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A5DA27661228149DC6D28EB6BA581BA76A1BCC2C1257657230A557E5E1E9B70902FDCUFE1T) Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 31.05.2005 N 16872/04 по делу N А76-15294/04-12-396. Такой же подход встречается и в судах общей юрисдикции;

2) договор хранения в отношении недвижимого имущества может быть заключен. Так, например, из [Постановления](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A5DA6676122814FD46C2AEF6BA581BA76A1BCC2C1257657230A557E5E1E9B70902FDCUFE1T) ФАС Восточно-Сибирского округа от 16.10.2013 по делу N А78-2063/2013 следует: "Учитывая конкретные обязанности, возложенные указанным договором от 21.02.2013 на хранителя, применение судебным приставом-исполнителем договора хранения вместо договора охраны не нарушает права должника. Суды признали, что судебным приставом-исполнителем правомерно при заключении договора были применены нормы Гражданского [кодекса](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C2AEE66F88BB22FADBEC5CE7A73423252597B44009E6B8C2DDEF3U2E8T) Российской Федерации, регламентирующие сходные правоотношения по хранению имущества, так как договор охраны недвижимого имущества прямо не предусмотрен нормами законодательства. Заключение же договора возмездного оказания услуг (по правилам [Закона](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C29EB65F88BB22FADBEC5CE7A73423252597B44009E6B8C2DDEF3U2E8T) об охранной деятельности) явно ставило бы общество в более невыгодное положение, так как оплата по договору относилась бы к расходам по исполнительному производству, взыскание которых производится с должника";

3) объектом хранения по договору хранения может являться недвижимое имущество, которое может быть перемещено для передачи хранителю. В [Постановлении](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A5DA27661228149DC6D28EB6BA581BA76A1BCC2C1257657230A557E5E1E9B70902FDCUFE1T) Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 31.05.2005 N 16872/04 по делу N А76-15294/04-12-396 говорится, что "в силу [ч. 2 ст. 51](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401D976B997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве при передаче арестованного имущества на хранение судебным приставом-исполнителем должны учитываться свойства арестованного имущества, так как объекты хранения передаются во владение хранителя и переносятся в его хозяйственную сферу. Если же их физические особенности исключают такую возможность, то и передачу вещи на хранение осуществить нельзя". Согласно [Постановлению](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A5DA6676122814DD86828EE6BA581BA76A1BCC2C1257657230A557E5E1E9B70902FDCUFE1T) ФАС Восточно-Сибирского округа от 24.08.2009 по делу N А58-4292/07 "физические свойства судов внутреннего плавания, являющихся объектом договора N 20-ПР от 01.06.2005, позволяют передать их во владение хранителя. В связи с чем суда внутреннего плавания, являясь в соответствии со [ст. 130](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C2AEE66F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A4019976A997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) ГК РФ объектами недвижимого имущества, могут выступать объектом договора хранения...".

Таким образом, мы видим, что судебная практика по данному вопросу противоречива. Но все же, на наш взгляд, наиболее верным является правило из [ч. 1 ст. 86](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A517C4215CA3FD67AD3F02CE5D179CBCE9B65UFE5T) Закона об исполнительном производстве о передаче недвижимого имущества под охрану под роспись в акте о наложении ареста должнику или членам его семьи, назначенным судебным приставом-исполнителем, либо лицам, с которыми территориальным органом Федеральной службы судебных приставов заключен договор.

Требования к договору на оказание охранных услуг устанавливаются как [гл. 39](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149D5642DED66F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A411D9C68997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) ГК РФ, так и [Законом](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C29EB65F88BB22FADBEC5CE7A73423252597B44009E6B8C2DDEF3U2E8T) РФ от 11.03.1992 N 2487-1 "О частной детективной и охранной деятельности в Российской Федерации". В соответствии с последним, а именно со [ст. 3](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C29EB65F88BB22FADBEC5CE7A7350320A55724B4ACF2AC722DFF536FBD462D7CC99U6E7T) и [11](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C29EB65F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401C9C68997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T), охрана объектов и имущества разрешается только организациям, специально учреждаемым для их выполнения и имеющим лицензию, выданную органами внутренних дел.

Помимо ареста на практике в исполнительном производстве для сохранности имущества должника, предполагаемого к взысканию, судебными приставами-исполнителями часто применяется запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из реестра в отношении объектов недвижимого имущества.

На сегодняшний день существует проблема определения допустимости подобных действий судебного пристава-исполнителя. В соответствии с [абз. 3 п. 4 ст. 19](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149D5692BE961F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401A9968997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона о государственной регистрации прав, если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в ЕГРП или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества либо об избрании в качестве меры пресечения залога, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета, возврата залога залогодателю или до решения вопроса об обращении залога в доход государства в порядке, установленном законодательством. В то же время подобная практика считается уязвимой с организационной точки зрения и не соответствующей требованиям законодательства об исполнительном производстве.

В исследованной судебной практике по данному вопросу однозначной позиции нет. Так, в актах судов общей юрисдикции высказывается позиция, что запрет регистрирующему органу совершать регистрационные действия в отношении объектов недвижимого имущества является мерой, обеспечивающей исполнение исполнительного документа, принятой в целях исключения выбытия имущества должника, на которое может быть обращено взыскание в будущем, что не противоречит [ст. 5](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E9C68997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T), [12](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E9B69997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T), [13](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E9867997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T), [68](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401A9768997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве. Указанная мера не препятствует должнику пользоваться своим имуществом. В отношении вопроса о несоразмерности стоимости недвижимого имущества, в отношении которого наложен запрет совершения регистрационных действий, сумме задолженности отмечается, что подобный запрет подразумевает ограничение собственника в его правах по распоряжению данным имуществом и никоим образом не затрагивает его прав по владению и пользованию данным имуществом. В то же время высказывается мнение, согласно которому запрет производить регистрационные действия в отношении недвижимого имущества отождествляется с арестом имущества должника, так как арест имущества должника включает в себя запрет распоряжаться имуществом.

Неоднозначна и практика арбитражных судов. Так, высказывается мнение, что запрет на совершение регистрационных действий применяется в качестве обеспечительной меры для сохранения имущества, запрещающей собственнику распоряжение имуществом, но не в качестве меры, нацеленной на его последующую реализацию, и не является арестом имущества в виде ограничения права распоряжаться им. Более того, отмечается, что между арестом и такой самостоятельной мерой, как запрет совершать регистрационные действия, нельзя ставить знак равенства и что отождествление указанных мер приведет к тому, что запрет регистрационным органам совершать действия во всех случаях можно будет признавать незаконным ввиду нарушения процедуры, установленной законом для ареста.

В то же время существует строго противоположная судебная практика, в соответствии с которой "судебный пристав-исполнитель вправе самостоятельно принять меры по обеспечению исполнения исполнительного документа, содержащего требования об имущественных взысканиях, именно путем наложения ареста на имущество должника. Поскольку арест имущества должника, в соответствии со [ст. 80](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40189F6C997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве, включает запрет на распоряжение имуществом, а при необходимости - ограничения права пользования имуществом либо изъятие имущества, действия судебного пристава-исполнителя по наложению запрета на распоряжение должником имущества, в том числе по установлению запрета на совершение регистрационных действий с недвижимым имуществом должника, должны производиться в порядке, установленном для наложения ареста на имущество должника".

Также высказывается мнение, что по своей сути запрет на совершение регистрационных действий с недвижимым имуществом должника аналогичен наложению ареста на имущество в целях обеспечения исполнения исполнительного документа и не является мерой принудительного исполнения.

Таким образом, для Росреестра запрет судебного пристава-исполнителя на совершение регистрационных действий с недвижимостью не порождает проблем, а для судебной системы данный вопрос не столь однозначен. На наш взгляд, целесообразно применять меру, прямо предусмотренную законом, а именно арест. Кроме того, арест корреспондирует с иными нормами гражданского процесса и исполнительного производства, например иском об освобождении имущества от ареста, который в отношении имущества, находящегося под запретом, формально неприменим. Ввиду того, что в отношении недвижимого имущества невозможно применение иных обеспечительных мер, кроме тех, что составляют содержание ареста, предлагается на законодательном уровне прямо закрепить положение, запрещающее применение иных мер обеспечительного характера в отношении недвижимого имущества вне рамок ареста.

Таким образом, на основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

1. Процедура обращения взыскания на недвижимое имущество в целом подчиняется общим правилам исполнительного производства и включает в себя три стандартные стадии: арест, оценку и реализацию. Однако ввиду особенностей гражданско-правового статуса недвижимого имущества существует ряд особенностей обращения взыскания на него и проблем на практике.

2. Наложение ареста на имущество должника по общему правилу производится судебным приставом-исполнителем с участием понятых и с составлением акта о наложении ареста на имущество должника (опись имущества). Исключение из этого правила составляют случаи, когда арест на недвижимое имущество налагается при исполнении регистрирующим органом.

3. Изъятие объектов недвижимого имущества при обращении взыскания на него невозможно.

4. На сегодняшний день существует актуальная проблема применения принципа соразмерности к аресту недвижимого имущества, но судебная практика по данному вопросу противоречива. Ввиду того, что, как правило, недвижимое имущество является наиболее значимым объектом гражданских прав, предлагается установить следующие критерии соотносимости мер принудительного исполнения и размера взыскиваемой суммы, а именно:

- рыночная стоимость недвижимого имущества;

- вид и назначение недвижимого имущества.

5. Выявлено, что в судебной практике часто возникает вопрос о том, нужно ли передавать недвижимое имущество на хранение или же под охрану. Предлагается единообразный подход к вопросу хранения арестованного недвижимого имущества, где ключевым средством является именно договор охраны с передачей под роспись в акте о наложении ареста должнику или членам его семьи, назначенным судебным приставом-исполнителем, либо лицам, с которыми территориальным органом Федеральной службы судебных приставов заключен договор.

6. На сегодняшний день существует проблема определения допустимости применения судебными приставами-исполнителями для сохранности имущества должника, предполагаемого к взысканию, запрета на совершение регистрационных действий, действий по исключению из реестра в отношении объектов недвижимого имущества. Таким образом, для Росреестра запрет судебного пристава-исполнителя на совершение регистрационных действий с недвижимостью не порождает проблем, а для судебной системы данный вопрос не столь однозначен. На наш взгляд, целесообразно применять меру, прямо предусмотренную законом, а именно арест. Кроме того, арест корреспондируют с иными нормами гражданского процесса и исполнительного производства, например иском об освобождении от ареста, который в отношении имущества, находящегося под запретом, формально неприменим. Ввиду того, что в отношении недвижимого имущества невозможно применение иных обеспечительных мер, кроме тех, что составляют содержание ареста, предлагается на законодательном уровне прямо закрепить положение, запрещающее применение иных мер обеспечительного характера в отношении недвижимого имущества вне рамок ареста.

Особенности оценки недвижимого имущества должника. После выполнения первоочередной задачи в отношении недвижимого имущества должника, на которое обращается взыскание, - обеспечения сохранности такого имущества - следует его оценка. Как справедливо отмечает С.Л. Сергеева, "вопрос о стоимости имущества возникает на этапе наложения ареста на имущество и не теряет своей актуальности до момента реализации".

Отметим, что оценка имущества должника, в соответствии с [п. 3 ч. 5 ст. 80](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40189C6D997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве, уже указывается судебным приставом-исполнителем в акте о наложении ареста. Но, как оговорено в данной норме, оценка эта носит предварительный характер.

Оценка имущества должника в исполнительном производстве помимо вышеназванного [Закона](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40189C6D997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) регулируется также Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C2FEE61F88BB22FADBEC5CE7A73423252597B44009E6B8C2DDEF3U2E8T) от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" <1> (далее - Закон об оценочной деятельности).

В [ч. 1 ст. 85](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A4018996B997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве особо оговорено, что оценка имущества должника, на которое обращается взыскание, производится по рыночным ценам, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Закон об оценочной деятельности раскрывает понятие "рыночная стоимость": согласно [ст. 3](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C2FEE61F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E9F69997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Учитывая сам факт отчуждения имущества должника в исполнительном производстве, сложно представить себе в данном случае отсутствие вышеуказанных чрезвычайных обстоятельств, отражающихся на величине цены сделки. Безусловно, цену имущества, арестованного судебным приставом-исполнителем при его принудительной продаже, нельзя приравнивать к цене имущества при добровольной продаже собственником своего имущества. Нельзя, на наш взгляд, не учитывать при продаже арестованного имущества в том числе и такие факторы, как опять же принудительность продажи, сокращенные сроки продажи, малопривлекательность такого имущества на рынке.

Такая несогласованность правовых норм порождает дела по оспариванию должниками оценки их имущества, на которое обращается взыскание, при снижении оценщиками его стоимости по сравнению со среднерыночными ценами, на основании факторов, вытекающих из особенностей продажи имущества должников в исполнительном производстве. Судебная практика по данного рода делам разнится.

В [п. 9 ч. 1 ст. 64](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401A986C997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве указано, что судебный пристав-исполнитель вправе привлекать для оценки имущества специалистов, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, - оценщиков. В соответствии со [ст. 4](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C2FEE61F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401F9766997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об оценочной деятельности "субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики)".

В [ч. 4 ст. 85](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A4018966B997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве указывается последовательность действий судебного пристава-исполнителя при привлечении оценщика для оценки отдельной вещи или имущественного права: так, в [п. 1](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40189668997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) отражено, что судебный пристав-исполнитель в акте (описи имущества) указывает примерную стоимость такой вещи или имущественного права и делает отметку о предварительном характере оценки. Как сказано в [п. 3.3](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149DA6929ED62F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E9B68997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Методических рекомендаций по организации работы по оценке арестованного имущества (далее - Методические рекомендации), судебный пристав-исполнитель в течение трех рабочих дней с момента составления акта о наложении ареста на имущество должника (описи имущества) выносит постановление об участии специалиста в исполнительном производстве (с которым территориальным органом ФССП России заключен государственный контракт на оказание услуг по оценке арестованного имущества или договор на оказание услуг по оценке арестованного имущества) и направляет его в отдел организации работы по реализации имущества должников.

На основании такого постановления территориальный орган ФССП России (в лице главного судебного пристава субъекта Российской Федерации или его заместителя) заключает с оценщиком дополнительное соглашение к государственному контракту на оказание услуг по оценке арестованного имущества, где устанавливаются объект оценки, стоимость услуг по оценке, порядок сдачи-приема работ ([п. 3.4](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149DA6929ED62F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E986C997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Методических рекомендаций). Государственный контракт с оценщиком заключается в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C2DE966F88BB22FADBEC5CE7A73423252597B44009E6B8C2DDEF3U2E8T) от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", вступившим в силу с 01.01.2014.

Согласно [п. 3 ч. 4 ст. 85](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A577C4815CA3FD67AD3F02CE5D179CBCE9B65UFE5T) Закона об исполнительном производстве "стоимость объекта оценки, указанная оценщиком в отчете, является обязательной для судебного пристава-исполнителя при вынесении указанного постановления, но может быть оспорена в суде сторонами исполнительного производства не позднее десяти дней со дня их извещения о произведенной оценке". В названной [норме](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A577C4815CA3FD67AD3F02CE5D179CBCE9B65UFE5T) условие об обязательности для судебного пристава-исполнителя стоимости объекта оценки из отчета оценщика введено Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149DA6C2FEF68F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401F9A6B997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) "О внесении изменений в Федеральный закон "О судебных приставах" и Федеральный закон "Об исполнительном производстве", причем данные изменения закрепили недавно высказанную позицию Высшего Арбитражного Суда РФ, которая будет рассмотрена нами подробнее ниже. В отношении данной нормы необходимо отметить, что в соответствии со [ст. 12](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C2FEE61F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E9669997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об оценочной деятельности "итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное".

На основании исследованной нами судебной практики можно отметить, что суды при рассмотрении дел об оспаривании оценки имущества должника проверяют отчеты оценщиков на предмет соответствия [Закону](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A73423252597B44009E6B8C2DDEF3U2E8T) об исполнительном производстве, [Закону](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C2FEE61F88BB22FADBEC5CE7A73423252597B44009E6B8C2DDEF3U2E8T) об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки и методическим рекомендациям Правительства РФ и Национального Совета по оценочной деятельности, а также установленным [АПК](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149D56826E069F88BB22FADBEC5CE7A73423252597B44009E6B8C2DDEF3U2E8T) РФ критериям относимости и допустимости доказательств.

Оценка судебного пристава-исполнителя, произведенная без привлечения оценщика, может быть обжалована сторонами исполнительного производства посредством подачи жалобы в порядке подчиненности вышестоящему должностному лицу службы судебных приставов или в судебном порядке не позднее 10 дней со дня их извещения о произведенной оценке. Также не стоит забывать о том, что в соответствии с [ч. 8 ст. 85](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A577D4015CA3FD67AD3F02CE5D179CBCE9B65UFE5T) Закона об исполнительном производстве в случае истечения установленного законодательством об оценочной деятельности "срока годности" отчета об оценке в течение месяца со дня истечения указанного срока судебный пристав-исполнитель обязан привлечь оценщика для повторной оценки. В соответствии с федеральными стандартами оценки указанная в отчете об оценке итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки (за исключением кадастровой) может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев (такой же срок указан в [п. 3.10](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149DA6929ED62F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401F9E6A997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Методических рекомендаций). Данный срок был признан экономически оправданным [письмом](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A4DA57109188716D16526EB66F5D6B827F4B2C7C9752C4727430177411A806E9731DCF12AUFEBT) от 27.06.2011 Минэкономразвития России.

Таким образом, на основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

1. Процедура оценки является крайне значимой стадией обращения взыскания на недвижимое имущество. При этом в последние годы законодательство Российской Федерации было существенно усовершенствовано в части процедуры оценки, в результате чего были устранены многие проблемные вопросы, возникавшие ранее на практике, что подтверждается последней судебной практикой. Судебная система также успешно разрешила часть имеющихся вопросов в отношении порядка оспаривания оценки в исполнительном производстве, тем самым создав действенный, широко применяемый на практике механизм защиты прав сторон исполнительного производства. Тем не менее в данной процедуре еще остается ряд вопросов, которые требуют решения на законодательном уровне.

2. Ввиду высокой стоимости недвижимого имущества и его особого гражданско-правового статуса наличие исполнительного производства как чрезвычайного ценообразующего фактора в отношении недвижимого имущества проявляется особо остро. Предлагается новый универсальный подход к определению цены реализуемого имущества в общем и недвижимого имущества в частности как ликвидационной, под которой применительно к исполнительному производству предлагается понимать вероятную цену имущества, по которой оно может быть продано в результате вынужденной продажи в ограниченные сроки в рамках исполнительного производства. Такой подход может быть реализован и в отношении иных объектов взыскания помимо недвижимого имущества, что будет являться дополнительным стимулом для должника для добровольного исполнения и ускорять производство.

Особенности реализации недвижимого имущества должника. Общие правила реализации имущества должника регулируются [ст. 87](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40189769997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве. Как верно отмечает Д.Х. Валеев, "способ продажи имущества должника во многом зависит от вида имущества". [Часть 3 ст. 87](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40199E6E997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) упомянутого Закона включает недвижимое имущество в особую группу имущества, подлежащую реализации путем проведения открытых торгов в форме аукциона.

Учитывая то, что недвижимое имущество должника реализуется путем проведения открытых торгов в форме аукциона, рассмотрим подробнее данный способ реализации. В отношении способа реализации имущества должника с торгов хотим отметить абсолютно справедливое замечание ученых о том, что "в рамках исполнительного производства публичные торги проводятся с целью вызвать состязание предложений о покупке, чтобы выручить максимальную цену за реализуемое имущество".

Имущество должника на торгах реализуется организатором торгов - лицом или организацией, которые имеют право проводить торги по соответствующему виду имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации ([ч. 1 ст. 89](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40199F66997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве).

Как было упомянуто ранее, [ч. 1 ст. 87](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A577D4115CA3FD67AD3F02CE5D179CBCE9B65UFE5T) Закона об исполнительном производстве устанавливает 10-дневный срок со дня получения имущества должника по акту приема-передачи для размещения информации о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, - также в печатных средствах массовой информации. В [ч. 3 ст. 90](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A51784915CA3FD67AD3F02CE5D179CBCE9B65UFE5T) названного Закона указано, что "извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети Интернет для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации". До определения такого сайта извещение о проведении торгов размещается на официальном сайте организатора торгов в сети Интернет и опубликовывается им в периодическом печатном издании, определяемом Правительством РФ. Причем информация о проведении торгов должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. До настоящего момента такое печатное издание не определено.

На сегодняшний день сайт в сети Интернет для размещения информации о проведении торгов определен для реализации заложенного имущества должника в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149D86D2AEE60F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E9E67997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого и движимого имущества в ходе исполнительного производства, а также о торгах по продаже заложенного движимого имущества во внесудебном порядке для размещения в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, утв. Постановлением Правительства РФ от 30.01.2013 N 66, - www.torgi.gov.ru. Ранее в судебной практике высказывалось мнение, что порядок размещения информации о проведении публичных торгов на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru является обязательным только в отношении торгов по продаже заложенного имущества. Но [Приказом](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149DB6C2BE967F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E9C66997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) ФССП России N 527, Росимущества N 348 от 15.09.2014 в [Порядок](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149DB6C2BEA64F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E976D997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) были внесены изменения, согласно которым теперь "извещение о проведении торгов должно быть опубликовано Росимуществом (его территориальным органом, специализированной организацией) в печатных средствах массовой информации, распространяемых в том числе по месту нахождения реализуемого имущества, и размещено на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ru в информационно-телекоммуникационной сети Интернет не менее чем за тридцать дней до даты проведения торгов". Также и Федеральная антимонопольная служба в своих [Разъяснениях](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B16361228149D86828EA66F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A401E9E67997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) от 03.10.2014 "О направлении разъяснений по вопросам, связанным с размещением информации о проведении торгов по реализации арестованного и (или) заложенного имущества" указала на то, что извещение о проведении торгов при реализации имущества, не обремененного залогом, подлежит размещению на сайте www.torgi.gov.ru, при этом его публикация в иных источниках информации не требуется.

При передаче для реализации объекта незавершенного строительства в соответствии с [ч. 9 ст. 89](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40199C67997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве дополнительно прилагаются копия решения об отводе земельного участка и копия разрешения органа государственной власти и (или) органа местного самоуправления на строительство. При передаче для реализации права долгосрочной аренды недвижимого имущества дополнительно к документам, указанным в [ч. 8 названной статьи](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40199C6B997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T), прилагаются копия договора аренды и копия документа, подтверждающего согласие арендодателя на обращение взыскания на право долгосрочной аренды, либо документа, предоставляющего возможность передачи права долгосрочной аренды без согласия арендодателя ([ч. 10 ст. 89](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A7350320A557A40199D6C997B8FB57DF6D078CBCC9E79F741CDU6E8T) Закона об исполнительном производстве). В данном случае приложение документов на земельный участок при продаже отдельно стоящего здания отражает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, о чем речь шла выше.

В отношении действия [распоряжения](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814BDA6D2BEA6BA581BA76A1BCC2C1257657230A557E5E1E9B70902FDCUFE1T) Российского фонда федерального имущества от 29.11.2001 N 418 "Об утверждении Порядка организации и проведения торгов по продаже арестованного и изъятого имущества, а также конфискованного, бесхозяйного и иного имущества, обращенного в собственность Российской Федерации" судебная практика противоречива.

Действующее законодательство Российской Федерации об организации и проведении торгов по реализации имущества должника, состоящее из ограниченного количества общих норм [Закона](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A73423252597B44009E6B8C2DDEF3U2E8T) об исполнительном производстве и [ГК](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6C2AEE66F88BB22FADBEC5CE7A73423252597B44009E6B8C2DDEF3U2E8T) РФ, а также утвержденного ФССП России и Росимуществом Порядка, является недостаточным. В частности, никак не урегулированы такие важные на практике вопросы:

- не определено печатное издание в качестве официального издания, осуществляющего опубликование сведений, предусмотренных [Законом](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A73423252597B44009E6B8C2DDEF3U2E8T) об исполнительном производстве;

- отсутствует правовое основание проведения торгов в электронной форме;

- должным образом не регламентирован порядок подачи предложения о цене, вследствие чего не исключена нарушающая принцип открытости практика подачи предложений по цене в закрытой форме, и др.

Подобная ситуация приводит к многочисленным нарушениям прав как взыскателей, так и должников, а также к большому количеству судебных споров, связанных с признанием торгов недействительными. В связи с этим предлагается ввести специальную главу в [Закон](consultantplus://offline/ref=2B67C3F50DC87880312A50B1636122814ADC6D2BEC69F88BB22FADBEC5CE7A73423252597B44009E6B8C2DDEF3U2E8T) об исполнительном производстве, подробно регулирующую порядок проведения торгов в рамках исполнительного производства.

Вышеуказанная глава могла бы иметь следующую структуру:

- статья "Общие положения", раскрывающая основные понятия и субъектный состав участников;

- статья "Комиссии по проведению торгов", определяющая порядок назначения, требования к составу комиссии и ее полномочия;

- статья "Требования к участникам торгов", в которой определяются права и обязанности всех участников;

- статья "Информационное обеспечение конкурсов или аукционов", в которой определяется порядок раскрытия, извещения и опубликования информации о проводимых торгах;

- статья "Конкурсная документация", которая определяет требования к содержанию и размещению конкурсной документации, порядок разъяснения ее положений;

- статья "Порядок подачи заявок на участие в конкурсе";

- статья "Порядок проведения торгов";

- статья "Заключение договора по результатам торгов";

- статья "Последствия признания торгов несостоявшимися";

- статья "Ответственность за нарушения при проведении торгов".

При этом учитывая повсеместное внедрение информационных технологий и удобство их использования, считаем целесообразным:

- полностью перейти на электронную форму публикации извещений о проведении всех торгов;

- перейти на электронную форму торгов как единственную форму реализации недвижимого имущества.