ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ НА РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ

 1. Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. В случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации.

В случае, если права возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты. В случае, если права возникают на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, заявление о государственной регистрации права может подать нотариус, совершивший соответствующее нотариальное действие. Если права возникают на основании судебного акта или осуществляются в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об исполнительном производстве", то государственная регистрация прав может быть осуществлена по требованию судебного пристава-исполнителя.

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. Убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся сторона.

Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества проводится на основании заявления правообладателя или уполномоченного им на то лица.

Государственная регистрация права проводится без заявления правообладателя при переходе права собственности на недвижимое имущество, права аренды недвижимого имущества или права участника долевого строительства в результате обращения залогодержателем взыскания на недвижимое имущество или указанные права либо в результате оставления залогодержателем за собой недвижимого имущества или указанных прав в связи с признанием повторных торгов несостоявшимися.

Государственная регистрация перехода прав на военное недвижимое имущество осуществляется без заявления правообладателя в десятидневный срок со дня поступления решения о передаче военного недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом "О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации ─ городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2. К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Если иное не установлено настоящим Федеральным законом Российской Федерации от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются заявителем.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в случае, если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица, запрашивает в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, выписку из единого государственного реестра юридических лиц (сведения, содержащиеся в ней) в отношении таких лиц, если такая выписка не была представлена заявителем по собственной инициативе.

Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, могут быть представлены одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете.

3. Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и другими представленными для государственной регистрации прав документами представляется, если иное не установлено федеральным законом, документ об уплате государственной пошлины. При личном обращении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом. Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, а представитель юридического лица, кроме того, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица, или нотариально удостоверенную копию этого документа, если иное не установлено федеральным законом. Если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа, заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением о государственной регистрации прав не требуется.

**Примерный перечень документов, представляемых физическим лицом для государственной регистрации перехода права собственности земельный участок на основании договора купли-продажи:**

1)      заявление о государственной регистрации перехода права (оригинал) - представляет лицо, отчуждающее объект недвижимости;

2)      заявление о государственной регистрации права (оригинал) - представляет лицо, приобретающее объект недвижимости;

3)      документ, удостоверяющий личность заявителя (оригинал);

4)      документ, подтверждающий полномочия представителя физического лица действовать от его имени, если от имени физического лица действует его представитель;

5)      документ, подтверждающий право собственности лица, отчуждающего объект недвижимости. (Если право на отчуждаемый объект недвижимости возникло до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закона о регистрации) (до 31.01.1998) или в соответствии с федеральным законом не с момента его государственной регистрации (например, в порядке наследования) и данное право ранее не было зарегистрировано в установленном Законом о регистрации порядке, лицом, отчуждающим объект недвижимости, также представляются заявление о государственной регистрации права на отчуждаемый объект и иные необходимые для ее проведения документы.);

6)      договор купли – продажи объекта недвижимости (если договор совершен в простой письменной форме - оригинал, не менее 2-х экземпляров; если договор нотариально удостоверен - не менее 2-х экземпляров, один из которых оригинал);

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

* документ, подтверждающий исполнение продавцом условия договора купли-продажи, с исполнением которого стороны договора связывают возможность перехода права на объект недвижимости к покупателю (например, когда договором предусмотрено, что право собственности на объект недвижимости сохраняется за продавцом до передачи покупателем продавцу обусловленной договором цены);
* разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на распоряжение имуществом лиц, не достигших 14 лет, и лиц, признанных судом недееспособными, их законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами);
* письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если объект отчуждается (приобретается) несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет;
* удостоверенное в установленном порядке согласие другого супруга на отчуждение объекта недвижимости либо документ, свидетельствующий о том, что отчуждаемый объект недвижимости не находится в совместной собственности супругов (брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов, решение суда о разделе имущества и определении долей супругов (оригинал и копия, решение суда - не менее 2-х экземпляров копий).

**Примерный перечень документов, представляемых юридическим лицом для государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимости на основании договора купли-продажи**

1.      Заявление о государственной регистрации перехода права (оригинал) - представляет лицо, отчуждающее объект недвижимости;

2.      Заявление о государственной регистрации права (оригинал) - представляет лицо, приобретающее объект недвижимости;

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

4.      Документ, удостоверяющий личность заявителя (представителя заявителя (оригинал);

5.      Документы, подтверждающие полномочия представителя заявителя - юридического лица действовать от его имени, если от имени заявителя - юридического лица действует его представитель (оригинал либо нотариально заверенная копия и копия, а если таким документом является акт органа государственной власти или органа местного самоуправления - заверенная в установленном порядке копия, 2 экз.). (Если таким документом является доверенность, то такая доверенность должна быть нотариально удостоверена, если иное не предусмотрено законом.);

6.      Учредительные документы юридического лица либо нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица или заверенные лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица копии этих учредительных документов (указанные документы не представляются в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в случае, если ранее в указанный орган были представлены учредительные документы юридического лица вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государственной регистрации прав документами и проведена государственная регистрация права юридического лица на соответствующий объект недвижимости, а также если с момента проведения государственной регистрации права юридического лица федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, не регистрировались изменения учредительных документов юридического лица);

7.       Документ, подтверждающий право собственности лица, отчуждающего принадлежащий ему объект недвижимости (если право на отчуждаемый объект недвижимости возникло до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закона о регистрации) (до 31.01.1998) или в соответствии с федеральным законом не с момента его государственной регистрации (например, в порядке наследования) и данное право ранее не было зарегистрировано в установленном Законом о регистрации порядке, лицом, отчуждающим объект недвижимости, также представляются заявление о государственной регистрации права на отчуждаемый объект и иные необходимые для ее проведения документы);

8.      Договор купли-продажи (если договор совершен в простой письменной форме - оригинал, не менее 2-х экземпляров; если договор нотариально удостоверен - не менее 2-х экземпляров, один из которых оригинал);

9.      Документ, подтверждающий полномочия на подписание договора, соглашения, сделки лица, не являющегося руководителем или иным лицом, действующим от имени юридического лица без доверенности (оригинал и копия, а если таким документом является акт органа государственной власти или органа местного самоуправления - заверенная в установленном порядке копия, 2 экз.). (Если таким документом является доверенность на распоряжение зарегистрированными в ЕГРП правами, то такая доверенность должна быть нотариально удостоверена, если иное не предусмотрено законом.);

10.  Передаточный акт или иной документ о передаче недвижимости (если договором или законом предусмотрено его составление, в том числе к моменту обращения за государственной регистрацией перехода права собственности) (оригинал и копия);

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

12.  Иные документы, которые в установленных законодательством случаях необходимы для государственной регистрации, в том числе для проверки законности сделки, включая:

     12.1. Документ, подтверждающий исполнение продавцом условия договора купли-продажи, с исполнением которого стороны договора связывают возможность перехода права на объект недвижимости к покупателю (оригинал и копия);

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

     12.3. Согласие собственника государственного или муниципального имущества на распоряжение имуществом, находящимся в хозяйственном ведении (оперативном управлении) унитарного предприятия (оригинал и копия);

     12.4. Решение компетентного органа управления юридического лица об одобрении крупной сделки либо сделки, в совершении которой имеется заинтересованность (оригинал и копия) (отсутствие такого документа в составе представленных документов подтверждает, что для юридического лица сделка не является крупной, она также не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность).

**Общие требования к документам**

1. Заявление о государственной регистрации составляется в единственном экземпляре – подлиннике и подписывается заявителем.

Заявление о государственной регистрации составляются по установленным образцам. Заявления могут быть заполнены от руки или машинописным способом, распечатаны посредством электронных печатающих устройств.

В соответствии с пунктом 2 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Если иное не установлено данным законом и принятыми нормативными правовыми актами, документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются заявителем.

Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявителем лично или посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (далее - посредством почтового отправления).

В случае представления заявления о государственной регистрации прав и иных документов, необходимых для государственной регистрации прав, посредством почтового отправления:

* + подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке;
	+ сделка с объектом недвижимого имущества должна быть нотариально удостоверена, если подлежит государственной регистрации эта сделка либо на ее основании право или ограничение (обременение) права на объект недвижимого имущества;
	+ подтверждение полномочий заявителя доверенностью, составленной в простой письменной форме, не допускается, если заявителем является уполномоченное на то правообладателем, стороной или сторонами договора лицо;
	+ доверенность должна быть нотариально удостоверена, если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимого имущества или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право либо ограничение (обременение) права на объект недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности;
	+ к заявлению дополнительно прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель), выписка из единого государственного реестра юридических лиц и копия документа, удостоверяющего личность физического лица - представителя юридического лица (если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица).
1. Все остальные документы представляются на государственную регистрацию в подлинниках и копиях.
2. Необходимые для государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются, если иное не предусмотрено Законом о регистрации, не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов.

На государственную регистрацию прав, возникших до введения в действие Закона о регистрации на основании договоров и других сделок, представляются не менее чем два экземпляра документов в форме документов на бумажном носителе, выражающих содержание сделок, один из которых - подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Иные необходимые для государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество) представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых - подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.
3. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права, в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.
4. Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.
5. Документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные, не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание, не подлежат приёму на государственную регистрацию.
6. Все документы, составленные на нескольких листах, обязательно должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены печатью организации, выдавшей документ.

ВНИМАНИЮ ЗАЯВИТЕЛЕЙ!

При подаче документов на государственную регистрацию прав на здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, в случае если в отношении такого объекта недвижимости органом технической инвентаризации (БТИ) осуществлен государственный технический учет, предоставление кадастрового паспорта является необязательным.

О фактах истребования кадастрового паспорта предлагаем сообщать в Росреестр по электронной почте:stats\_UVGD@rosreestr.ru, указывая наименование территориального отдела территориального органа Росреестра, территориального отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра».

Обращаем внимание, что такие сообщения являются статистическим наблюдением и не подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».