**«Государственная регистрация права собственности на объект недвижимого имущества»**

Актуальность исследования видится в том, что современное состояние информационных технологий, применяемых в различных видах юридической деятельности, оказывает всё более возрастающее влияние на современное общество и государство. В то же время осуществляемые в государстве преобразования, направленные на создание современной высокоэффективной деятельности регистрирующих органов в системе государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости, в полной мере не реализованы из–за отсутствия системного характера и взаимосвязи с другими органами государства.

В целях проведения комплексного анализа юридической сущности государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, представляется наиболее целесообразным рассмотреть основную терминологию, непосредственно связанную с данным правовым процессом.

Государственная регистрация права собственности на объект недвижимого имущества – на основании ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества/2/.

Федеральная адресная инвестиционная программа – на основании п. 1 разд. 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2010 № 716 «Об утверждении Правил формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы», документ, устанавливающий распределение предусмотренных в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период главным распорядителям средств федерального бюджета бюджетных ассигнований на реализацию инвестиционных проектов строительства, реконструкции, в том числе с элементами реставрации, технического перевооружения объектов капитального строительства и (или) на приобретение объектов недвижимого имущества и (или) осуществление на территории Российской Федерации иных капитальных вложений/6/:

а) по объектам капитального строительства, строительство, реконструкцию, в том числе с элементами реставрации, или техническое перевооружение которых планируется осуществить полностью или частично за счет средств федерального бюджета;

б) по объектам недвижимого имущества, оплату приобретения которых планируется осуществить полностью или частично за счет средств федерального бюджета, в том числе приобретаемым федеральными органами исполнительной власти и (или) их территориальными органами для обеспечения федеральных нужд, включая жилье, приобретение которого осуществляется во исполнение законодательных актов Российской Федерации;

в) по мероприятиям (укрупненным инвестиционным проектам), которые могут включать в различном сочетании строительство, реконструкцию, в том числе с элементами реставрации, или техническое перевооружение объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимого имущества.

Адресная инвестиционная программа Ямало-Ненецкого АО – согласно п. 3 разд. 1 Постановления Правительства Ямало-Ненецкого АО от 30.03.2015 № 277-П «Об утверждении Правил формирования и реализации Адресной инвестиционной программы Ямало-Ненецкого АО на очередной финансовый год и на плановый период», документ, устанавливающий распределение предусмотренных в законе автономного округа об окружном бюджете на очередной финансовый год и на плановый период главным распорядителям бюджетных средств Адресной программы объемов бюджетных ассигнований на реализацию инвестиционных проектов по объектам капитального строительства, строительство которых планируется осуществить с участием средств окружного бюджета/15/.

Виды объектов недвижимости, входящих в Адресную инвестиционную программу Ямало-Ненецкого АО:

а) переходящие объекты;

б) новые объекты;

в) объекты, имеющие приоритетное значение для решения отдельных важнейших задач развития автономного округа, на основании поручений и указаний Губернатора автономного округа, решений Правительства автономного округа об осуществлении или предоставлении бюджетных инвестиций;

г) объекты капитального строительства, финансирование которых осуществляется с участием средств федерального бюджета;

д) объекты с высокой степенью готовности и предполагаемые к завершению строительством в очередном финансовом году и плановом периоде;

е) межмуниципальные инвестиционные проекты, а также инвестиционные проекты, направленные на развитие социальной и инженерной инфраструктур муниципальных образований, соответствующие приоритетам социально-экономического развития автономного округа, определенным в документах стратегического планирования, находящихся в ведении автономного округа.

**Нормативно-правовая основа государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, включая вопросы правового регулирования инвестиционных проектов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Нормативно-правовой акт** | **Содержание** |
| **I. Федеральный уровень законодательства** | | |
| 1. | Конституция Российской Федерации | 1. Закрепляет право на свободное использование имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельностью (ч. 1 ст. 34 Конституции Российской Федерации).  2. Закрепляет право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ч. 2 ст. 35 Конституции Российской Федерации).  3. Закрепляет положение, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (ч. 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации). |
| 2. | Гражданский кодекс Российской Федерации | 1. Закрепляет положения о государственной регистрации прав на имущество (ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации):  а) в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации;  б) государственная регистрация прав на имущество осуществляется уполномоченным в соответствии с законом органом на основе принципов проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра;  в) в государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения;  г) права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом;  д) запись в государственный реестр вносится при наличии заявлений об этом всех лиц, совершивших сделку, если иное не установлено законом. Если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса;  е) уполномоченный в соответствии с законом орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на имущество, проверяет полномочия лица, обратившегося с заявлением о государственной регистрации права, законность оснований регистрации, иные предусмотренные законом обстоятельства и документы;  ж) если право на имущество возникает, изменяется или прекращается на основании нотариально удостоверенной сделки, уполномоченный в соответствии с законом орган вправе проверить законность соответствующей сделки в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом;  з) зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином;  и) Отказ в государственной регистрации прав на имущество либо уклонение от государственной регистрации могут быть оспорены в суде;  к) убытки, причиненные незаконным отказом в государственной регистрации прав на имущество, уклонением от государственной регистрации, внесением в государственный реестр незаконных или недостоверных данных о праве либо нарушением предусмотренного законом порядка государственной регистрации прав на имущество, по вине органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на имущество, подлежат возмещению за счет казны Российской Федерации.  2. В соответствии со ст. 131 о государственной регистрации недвижимости:  а) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней;  б) регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права. |
| 3. | Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» | 1. Предмет правового регулирования – общественные отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).  2. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества ((ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).  3. Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).  4. Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).  5. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти и его территориальными органами (Росреестр) (ст. 3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). |
| 4. | Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» | Закрепляет Особенности осуществления государственной регистрации прав собственности на создаваемые объекты недвижимого имущества и на объекты незавершенного строительства, предусмотренные концессионным соглашением (ст. 53 Федерального закона от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях»). |
| 5. | Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» | Наделяет Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии функцией по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации. |
| 6. | Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» | Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации), а также функции по государственной кадастровой оценке, осуществлению федерального государственного надзора в области геодезии и картографии, государственного земельного надзора, государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в случаях, предусмотренных настоящим Положением, и в иных случаях, установленных указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации. |
| 7. | Постановление правительства Российской Федерации т 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15, 15(1), 15.2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» | Правила устанавливают перечень документов и состав содержащихся в них сведений, направляемых или предоставляемых в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, порядок их направления или предоставления органами государственной власти, органами местного самоуправления, судами в орган регистрации прав, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, а также требования к формату таких документов в электронной форме. |
| 8. | Постановление Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 № 903 «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)» | 1. Государственная политика Российской Федерации в сфере земельно-имущественных отношений направлена на рациональное использование земельных ресурсов и объектов недвижимости как важнейших составляющих национального богатства Российской Федерации, обеспечение государственных гарантий прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество.  2. Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости является составной частью задач обеспечения социально-экономического развития страны, решения социальных, экономических и экологических проблем, повышения качества жизни и содействия региональному развитию.  3. В ряде стратегических и программных документов рассматриваются вопросы в сфере земельно-имущественных отношений. |
| 9. | Распоряжение Правительства РФ от 28.06.2013 N 1101-р «Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)» | 1. Государственная политика Российской Федерации в сфере земельно-имущественных отношений направлена на рациональное использование земельных ресурсов и объектов недвижимости как важнейших составляющих национального богатства России, обеспечение государственных гарантий прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество.  2. Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости является составной частью задач обеспечения социально-экономического развития страны, решения социальных, экономических и экологических проблем, повышения качества жизни и содействия региональному развитию. |
| 10. | Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 № 316 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Экономическое развитие и инновационная экономика» | 1. Государственная политика Российской Федерации в сфере земельно-имущественных отношений направлена на рациональное использование земельных ресурсов и объектов недвижимости как важнейших составляющих национального богатства Российской Федерации, обеспечение государственных гарантий прав собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество.  2. Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости является составной частью задач обеспечения социально-экономического развития страны, решения социальных, экономических и экологических проблем, повышения качества жизни и содействия региональному развитию.  3. В ряде стратегических и программных документов рассматриваются вопросы в сфере земельно-имущественных отношений. |
| 11. | Постановление Правительства РФ от 13.09.2010 № 716 «Об утверждении Правил формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы» | Закрепляет правила формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы. |
| 12. | Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» | Закрепляет особенности ведения кадастрового учета, внесения реестры ЕГРН записей при совершении учетно-регистрационных действий. |
| 13. | Приказ Минэкономразвития России от 15.03.2016 № 127 «Об установлении порядка и способов уведомления органом регистрации прав заявителя о приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов при личном обращении в многофункциональный центр, а также посредством почтового отправления или в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, порядка уведомления органом регистрации прав правообладателя о поступлении заявления о государственной регистрации прав на объект недвижимости, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости» | Закрепляет порядок и способы уведомления органом регистрации прав заявителя о приеме заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов при личном обращении в многофункциональный центр, а также посредством почтового отправления или в форме электронных документов и (или) электронных образов документов. |
| 14. | Приказ Росреестра от 23.12.2015 № П/666 «Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость» | Порядок ведения, порядок и сроки хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость устанавливают:  а) единые для Российской Федерации правила ведения книг учета документов;  б) единые для Российской Федерации правила ведения реестровых дел, в том числе состав подлежащих хранению в них документов;  порядок и сроки хранения реестровых дел и книг учета документов.  2. Ведение и хранение реестровых дел и книг учета документов осуществляют:  а) Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии;  б) территориальные органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.  3. На основании решений Росреестра ведение и хранение реестровых дел и книг учета документов осуществляет также подведомственное Росреестру федеральное государственное бюджетное учреждение. |
| 16. | Приказ Росреестра от 04.06.2019 № П/0218 «Об утверждении Регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» | Регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии устанавливает общие правила организации деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по реализации своих полномочий в установленной сфере деятельности, в том числе правила внутренней организации деятельности Службы и правила взаимодействия с подведомственными Службе организациями. |
| **II. Уровень законодательства субъектов РФ (на примере Ямало-Ненецкого АО)** | | |
| 1. | Устав Ямало-Ненецкого автономного округа от 28.12.1998 № 56 | 1. Экономическую основу автономного округа составляют находящееся в собственности автономного округа имущество, включая средства окружного бюджета, территориальных государственных внебюджетных фондов автономного округа, и имущественные права автономного округа (ст. 61 Устава ЯНАО от 28.12.1998 № 56).  2. В соответствии с федеральным законом имущество, находящееся в собственности автономного округа, включает:  а) имущество, закрепленное за органами государственной власти автономного округа, государственными учреждениями автономного округа и государственными унитарными предприятиями автономного округа на праве оперативного управления или хозяйственного ведения;  б) имущество, составляющее государственную казну автономного округа (государственное казенное имущество автономного округа).  3. В соответствии с федеральным законом права собственника имущества, находящегося в собственности автономного округа, от имени автономного округа осуществляют органы государственной власти автономного округа, а в случаях и порядке, которые установлены законами автономного округа, по их специальному поручению - иные государственные органы, органы местного самоуправления, юридические лица.  4. Порядок управления имуществом, находящимся в собственности автономного округа, определяется законом автономного округа и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами автономного округа.  5. Органы государственной власти автономного округа вправе передавать имущество, находящееся в собственности автономного округа, во временное пользование физическим и юридическим лицам, федеральным органам государственной власти и органам местного самоуправления, отчуждать это имущество, совершать иные сделки в соответствии с федеральными законами, а также принятыми в соответствии с ними законами автономного округа.  6. Законом автономного округа устанавливается перечень имущества, находящегося в собственности автономного округа, не подлежащего отчуждению (ст. 62 Устава ЯНАО от 28.12.1998 № 56). |
| 2. | Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 22 декабря 2016 г. № 1197-П «Об утверждении Адресной инвестиционной программы Ямало-Ненецкого автономного округа на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» | Устанавливает перечни объектов Адресной инвестиционной программы Ямало-Ненецкого автономного округа. |
| 3. | Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 30.03.2015 № 277-П «Об утверждении Правил формирования и реализации Адресной инвестиционной программы Ямало-Ненецкого автономного округа на очередной финансовый год и на плановый период» | Правила устанавливают порядок формирования и реализации Адресной программы на очередной финансовый год и на плановый период, а также порядок формирования и ведения реестра объектов незавершенного строительства автономного округа, финансирование которых осуществляется (или осуществлялось) с участием средств окружного бюджета, в целях проектирования и строительства (реконструкции, в том числе с элементами реставрации, технического перевооружения) объектов капитального строительства, находящихся в государственной собственности автономного округа и муниципальной собственности. |
| 4. | Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 10.09.2019 № 624-РП «О внесении изменения в перечень государственных услуг и работ, оказываемых и выполняемых государственными учреждениями Ямало-Ненецкого автономного округа по виду деятельности «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственный кадастровый учет объектов недвижимости, государственная кадастровая оценка» |  |
| 5. | Приказ Росреестра от 29.10.2009 № 337 «Об утверждении Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу» | Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, сокращенное наименование - Управление Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, наименований географических объектов, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации), а также функции государственного геодезического надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих, саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, государственного метрологического надзора в области геодезической и картографической деятельности на территории Ямало-Ненецкого автономного округа. |

Правовая база регистрационного процесса постоянно развивается и совершенствуется. В основе такой постоянной трансформации заложен поиск баланса для наиболее точного отражения экономической деятельности граждан, юридических лиц и органов государственной власти. Важная задача Росреестра и его территориальных подразделений всех уровней – оперативно реагировать на новации и выстраивать свою работу в точном соответствии с законодательством.

За короткий период времени были проработаны вопросы формирования законодательной и правоприменительной базы на федеральном уровне и на уровне субъектов Российской Федерации. Стоит отметить, что для Российской Федерации регистрация права собственности на объекты недвижимости как сфера правового регулирования является относительно новой. Поэтому на протяжении нескольких лет разрабатывалось и принималось достаточно большое количество нормативно-правовых актов.

**Документы, необходимых для государственной регистрации прав собственности на объект недвижимости.**

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Федеральным Законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном порядке/2/.

Форма заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав (ссылка на форму) и требования к его заполнению, а также требования к формату такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме утверждены приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

а) 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;

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

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

г) свидетельства о праве на наследство;

д) вступившие в законную силу судебные акты;

е) 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;

ж) 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;

з) схема размещения земельного участка на публичной кадастровой карте при осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка, образуемого в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование в соответствии с Федеральным законом от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

и) 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;

Документы, 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.

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.

**Алгоритм действий по государственной регистрации права собственности на объект недвижимости**

Основным органом, осуществляющим функции по организации единой системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории Ямало-Ненецкого автономного округа является Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу (Управление Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу).

Для проведения государственной регистрации прав на объект недвижимости необходимо предоставить заявление с приложенным комплектом документов:

В установленном приказом Минэкономразвития России от 26.11.2015 № 883 порядке, предоставляется заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в территориальное подразделение Росреестра.

Документы могут быть предоставлены в нескольких формах:

а) в форме документов на бумажном носителе.

Документы на бумажном носителе могут быть предоставлены посредством личного обращения в Росреестр как орган регистрации прав, должностному лицу при выездном приеме, либо через многофункциональный центр предоставления государственных услуг «Мои документы», либо направить почтовой службой отправление с объявленной ценностью, описью во вложении и уведомлении о вручении.

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

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения представляются независимо от места нахождения объекта недвижимости в подразделение органа регистрации прав или многофункциональный центр согласно перечню подразделений органа регистрации прав и многофункциональных центров, который опубликован на официальном сайте.

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.

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

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

б) сделка с объектом недвижимости должна быть нотариально удостоверена;

в) 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;

г) к заявлению дополнительно 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 сторонамисделки являются юридические лица).

**Аналитическая информация о деятельности Управления Росреестра Ямало-Ненецкого автономного округа в сфере государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости за 2019 - 1 квартал 2020 года.**

**I. Статистическая информация о принятии решения государственной регистрации прав на объекты недвижимости за 2019 – 1 квартал 2020 года.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды объектов недвижимости, в отношении которых приняты решения о государственной регистрации прав | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| жилые помещения | 26 458 | 36 744 | 44 359 | 33 585 |
| нежилые помещения | 43 893 | 41 957 | 37 156 | 18 049 |
| земельные участки | 1 151 | 1 234 | 872 | 654 |

Изменение структуры зарегистрированных прав в 1 квартале 2020 года, в основном, по всем видам объектов и регистрационных действий составило в сравнении с 2019 менее 20%.

**II. Статистическая информация о причинах принятия решений об отказе в государственной регистрации прав за 2019 – 1 квартал 2020 года.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Причины принятия решений об отказе в государственной регистрации прав | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| непредставление документов, необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя | 30 756 | 28 973 | 21 382 | 17 565 |
| документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства | 8 214 | 4 367 | 5 630 | 3 772 |
| правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, | 10 778 | 6 786 | 8 716 | 2 990 |
| ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для государственной регистрации прав, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе | 674 | 972 | 1 376 | 1 109 |

Результаты проведённого теоретического и практического исследования актуальных вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество в рамках адресной инвестиционной программы дают основания для формулировки ряда выводов и предложений.

В целях комплексного анализа юридической природы государственной регистрации прав на недвижимое имущество был рассмотрен понятийно-категориальный аппарат.

Под государственной регистрации права на недвижимое имущество принято понимать юридический акт признания и подтверждения оснований возникновения, изменения, перехода и прекращения права определенного юридического или физического лица на объект недвижимого имущества, либо его ограничения или обременения.

Федеральная адресная инвестиционная программа непосредственно пересекается с инвестиционной деятельностью, осуществляемой лицами, и представляет собой документ, устанавливающий распределение бюджетных средств на реализацию инвестиционных проектов строительства и реконструкции. В настоящее время, законодательство Российской Федерации предусматривает не только федеральные адресные инвестиционные программы, но и программы инвестиционных проектов субъектов Российской Федерации.

В систему адресных инвестиционных объектов входят объекты капитального строительства, объекты с высокой степенью готовности и межмуниципальные региональные объекты.

В Российской Федерации появление Единого государственного реестра недвижимости в электронной форме автоматизировало процесс государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества.

Существенно сокращен срок кадастрового учета и проведения государственной регистрации (от 3 до 10 дней).

С 2017 года Управление Росреестра переходит на новый режим осуществления своих функций – принцип экстерриториальности, который позволил гражданам и организациям регистрировать недвижимое имущество в любом территориальном органе Росреестра, многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг, независимо от расположения объекта на территории Российской Федерации.

Появление межведомственного электронного взаимодействия между органами государственной власти в целях получения необходимых документов для проведения государственной регистрации недвижимости, обмена информацией.

Статистические данные о результатах деятельности Управления Росреестра свидетельствуют об изменениях структуры зарегистрированных прав в 1 квартале 2020 года, в основном, по всем видам объектов и регистрационных действий составило в сравнении с 2019 менее 20%.

Несмотря на полученные преимущества в электронном документообороте, ведении ФГИС ЕГРН, применении принципа экстерриториальности, введенные новшества не решили все существующие на практике деятельности проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Нынешнее состояние нормативно-правового регулирования государственной регистрации не в полной мере отвечает предъявляемым требованиям, а имеющаяся правовая база нуждается в дальнейшем совершенствовании. Это выражается в следующих пробелах:

1. Неудачный выбор формулировки юридического термина «государственная регистрация недвижимости» в федеральном законе. В данном случае представляется наиболее целесообразным закрепить понятие «государственная регистрация права на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Недостатком является закрепление электронной формы выписки из ФГИС ЕГРН и замена Свидетельства о государственной регистрации на объекты недвижимого имущества на непосредственно Выписку.

Анализ правовых актов показывает, что электронная форма ФГИС ЕГРН является преимуществом, но одновременно порождает проблемы. Законодательство лишь устанавливает, что оператор Управления Росреестра осуществляет функцию по защите сведений, находящихся в ФГИС ЕГРН. При этом в законодательстве не урегулирована процедура защиты таких сведений. В этой связи необходима разработка инструкции «О порядке применения мер защиты сведений, находящихся во ФГИС ЕГРН», которая определяет цеди, задачи, полномочия органов государственной власти в сфере защиты информации, перечень процедур по защите информации.

3. Федеральный закон не дает определения «выписки из ЕГРН». Следует закрепить в федеральном законе следующее определение – Выписка из ЕГРН – документ, удостоверяющий государственную регистрацию и содержащий сведения из единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, выдаваемый в бумажном или электронном виде, удостоверенная усиленной электронной цифровой подписью должностного лица, предоставляющего данный документ.

Список использованной литературы:

1. "Конституция Российской Федерации" (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ).
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
3. Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях».
4. Указ Президента РФ от 25.12.2008 № 1847 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».
5. Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».
6. Постановление правительства Российской Федерации т 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15, 15(1), 15.2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».
7. Постановление Правительства Российской Федерации от 10.10.2013 № 903 «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2020 годы)».
8. Распоряжение Правительства РФ от 28.06.2013 N 1101-р «Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)».
9. Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 № 316 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Экономическое развитие и инновационная экономика».
10. Постановление Правительства РФ от 13.09.2010 № 716 «Об утверждении Правил формирования и реализации федеральной адресной инвестиционной программы».
11. Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки».
12. Приказ Росреестра от 23.12.2015 № П/666 «Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость».
13. Устав Ямало-Ненецкого автономного округа от 28.12.1998 № 56.
14. Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 22 декабря 2016 г. № 1197-П «Об утверждении Адресной инвестиционной программы Ямало-Ненецкого автономного округа на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов».
15. Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 30.03.2015 № 277-П «Об утверждении Правил формирования и реализации Адресной инвестиционной программы Ямало-Ненецкого автономного округа на очередной финансовый год и на плановый период».
16. Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 30.03.2015 № 277-П «Об утверждении Правил формирования и реализации Адресной инвестиционной программы Ямало-Ненецкого автономного округа на очередной финансовый год и на плановый период».
17. Постановление Правительства Ямало-Ненецкого автономного округа от 10.09.2019 № 624-РП «О внесении изменения в перечень государственных услуг и работ, оказываемых и выполняемых государственными учреждениями Ямало-Ненецкого автономного округа по виду деятельности «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственный кадастровый учет объектов недвижимости, государственная кадастровая оценка».
18. Приказ Росреестра от 29.10.2009 № 337 «Об утверждении Положения об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ямало-Ненецкому автономному округу».
19. Арзуманян, А.В. Этапы государственной регистрации прав собственности на землю и их особенности / А.В. Арзуманян // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2007. – № 10. – С. 23.
20. Брагинский, М.И. Комментарий к Закону Российской Федерации "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". / М.И. Брагинский. – М., Юстицинформ. 2007. – 276 с.
21. Жилкин, Д.Г. Регистрация недвижимости по-новому / Д.Г. Жилкин // Жилищное право. – 2007. – № 6. – С. 16.
22. Крылов, С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы / С. Крылов // Российская юстиция. – 2008. – № 1. – С. 19.
23. Пискунова М.Г. Права на недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации. В сб. Государственная регистрация прав на недвижимость. Под ред. Кирсанова А.Р. - М.: 2003. - С.54.