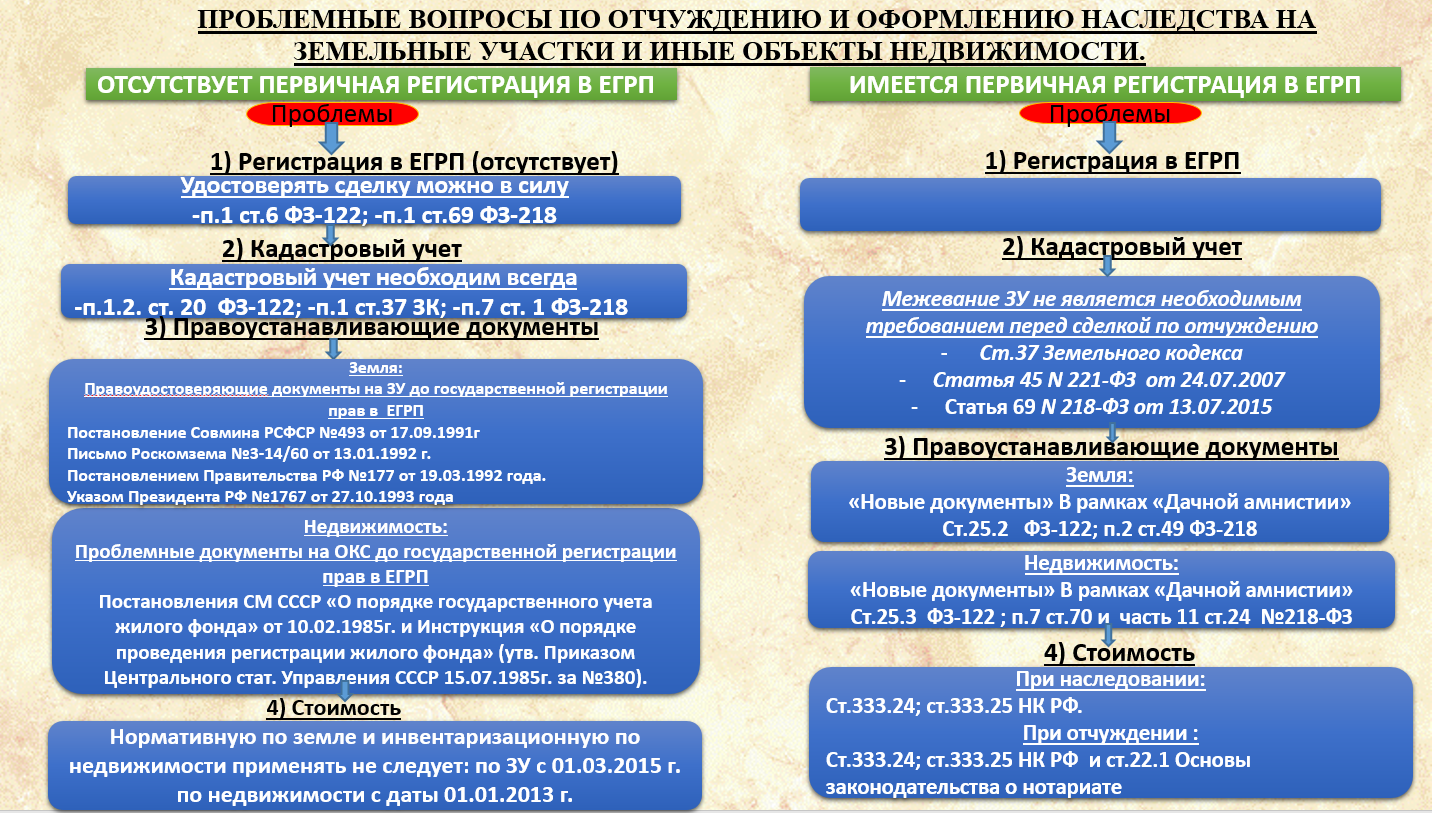
**ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ ПО ОТЧУЖДЕНИЮ И ОФОРМЛЕНИЮ НАСЛЕДСТВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ИНЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ.**

***Лекции октябрь 2016 года***

1.Схема лекции:

По наличию регистрации в ЕГРП

*СЛАЙД :*



*СЛАЙД*

Мы будем касаться ФЗ-218, т.к. он вступает в силу, а ФЗ-122 – о гос. регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вроде бы и остается до 01 января 2020 года, но на самом деле в нем остается только одна статья 31.1. – основания выплаты компенсации за утрату права собственности на жилое помещение (где речь идет о миллионе рублей), в ФЗ-221 о ГКН остаются статьи, регулирующие деятельность кадастровых инженеров.

2. Лекция по схеме.

**Первичная регистрация отсутствует**

\* Рекомендуем, но НЕ НАСТАИВАЕМ НА РЕГИСТРАЦИИ В ЕГРП

-п.1 ст.6 ФЗ-122 *СЛАЙД: п.1 ст.6 ФЗ-122*

-п.1 ст.69 ФЗ-218 *СЛАЙД : п.1 ст.69 ФЗ-218*

\*ЕСЛИ ПРАВО НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В НАДЛЕЖАЩЕМ ПОРЯДКЕ, А НЕОБХОДИМО ОФОРМЛЯТЬ НАСЛЕДСТВО,- рассмотрим два варианта :1) документы до 1998 года,

2) документы после 1998 года.

В любом случае, **суд** должен вынести одно из двух решений: до 6 месяцев – «о включении этого имущества в состав наследства»; после 6 месяцев – «о признании права собственности в порядке наследования» (п.8 Пленума № 9 от 29 мая 2012 года)

*СЛАЙД*

Мы настаиваем на ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

а)нет кадастра – нет объекта – это четко прослеживается из анализа ФЗ-218, который вступает в силу с 01 января 2017 года, но и сегодня уже:

-п.1 ст.37 ЗК – объектом купли-продажи могут быть только з.у., прошедшие кадастровый учет *СЛАЙД: п.1 ст.37, ЗК*

-п.1.2. ст. 20 ФЗ-122 *СЛАЙД: П.1.2. фз-122)*

- ст.1 ФЗ-218: в ней перечислено из чего состоит система ГРН: 1) сведения о недвижимости (кадастре)

И только потом - 2) сведения о зарегистрированных правах.

*СЛАЙД: п.2 ст.1 ФЗ-218*

*СЛАЙД: ст.7 ФЗ-218-состав и правила ведения ГРН: сначала сведения кадастра, потом регистрация прав.*

-п.7 ст. 1 ФЗ-218 – кадастровый учет-ПОДТВЕРЖДЕНИЕ СУЩЕСТВОВАНИЯ ТАКОГО ОБЪЕКТА – неотъемлемая часть ГРН, поэтому внесение в ГРН без кадастрового учета невозможно.

*СЛАЙД: п.7 ст.1 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»*

*Статья 1. Предмет регулирования настоящего Федерального закона. Основные положения.*

*7. Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях и прочее, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи,*

*СЛАЙД*

б)Безусловно, для нас имеет значение кадастровый учет и для исчисления кадастровой стоимости:

-ст.333.24 (размеры); 333.25 (особенности) НК РФ;

-ст.22.1 Основы законодательства о нотариате.

- Кадастровый учет и межевание ? О межевании будем говорить подробнее ниже с привязкой к 218-ФЗ, но, если мы допускаем отчуждение без межевания, то мы его допускаем и при наличии первичной регистрации и при ее отсутствии.

- Закрывая вопрос о необходимости кадастрового учета, хотелось бы обратить внимание на п.3 ст.70 ФЗ-218: о снятии с кадастрового учета с 01 января 2017 некоторых з.у. Здесь идет речь только о тех з.у., сведения о правообладателях которых отсутствуют в ГРН, именно в ГРН, а не только в реестре регистрации прав (ЕГРП). ГРН – это и кадастр, и регистрация прав.

*СЛАЙД: п.3 ст. 70 ФЗ-218*

ПЕРЕЧЕНЬ «Сложных правоустанавливающих»

а) по земле:

-обратить внимание на даты выдачи и формы свидетельств

- В тексте одной из форм имеется указание, что данное свидетельство является ВРЕМЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ. Это указание не должно смущать, т.к. в упомянутом выше Указе данным свидетельствам придан статус «документов постоянного действия» (п.3 Указа);

Позже был издан Указ Президента (№ 1767 от 27 октября 1993 года), по которому этим документам был придан статус «постоянного действия**, удостоверяющим** право собственности»!

- С какого момента нельзя пользоваться Свидетельствами о праве собственности на землю.

- СРОК ВЫДАЧИ:

Выдача указанных Свидетельств должна была быть по идее прекращена с момента выдачи утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 года форм **Свидетельств о государственной регистрации права**.

**Остановимся подробнее**:

С 01 февраля 1998 года вступил в действие №122-ФЗ от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и, по идее, с этого момента Райкомземы должны были прекратить выдачу Свидетельств по вышеуказанной форме, но:

1. Постановление Правительства с формой Свидетельств о государственной регистрации появляется только 18 февраля 1998 года, а до этого момента все Райкомземы по-прежнему выдают эти свидетельства. И тут, по логике, должен встать вопрос о недействительности Свидетельств, выданных в период с 01 февраля 1998 года (дата вступление в силу ФЗ «О государственной регистрации»). Но ни тут-то было! Как часто у нас бывает, вдогонку ФЗ «О гос.регистрации» и Постановлению Правительства с формой Свидетельства о государственной регистрации, 25 февраля 1999 года появляется:

2. Указ Президента РФ № 112 от 25 января 1999 года в п.3 которого имеется указание о том, что все **вышеуказанные Свидетельства** являются действующими (аналогичная позиция подтверждена в ФЗ № 137 от 25.10.2001г. «О введение в действие ЗК РФ»), и ИХ ВЫДАЧА ПРЕКРАЩАЕТСЯ СО ДНЯ ВЫДАЧИ СВИДЕТЕЛЬСТВ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА. Очень расплывчатая формулировка, т.к. остается открытым вопрос, что следует считать «днем начала выдачи» свидетельств о государственной регистрации?

Так в Московской области свидетельства начали выдаваться с 1998 года, а, например, в Чечне с 2003 года.

-Свидетельство более важный документ, чем постановление:

ЭТО НЕ ПРАВОРЕГИСТРИРУЮЩИЙ ДОКУМЕНТ! Это документ, «УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ» право. Так записано в Указе Президента. Это проблема, т.к. до появления регистраторов мы, нотариусы, считали этот документ «главным» на землю и оформляли и наследство и сделки по одному свидетельству, не требуя Постановления. Такие документы будут встречаться и, прежде чем относить их к неправильно оформленным, пожалуй, стоит еще раз ознакомиться с Указом Президента. С появлением регистраторов, с их подачи, к данным свидетельствам стали относится как к праворегистрирующим документам, что не совсем верно, но такая практика уже сложилась.

Более того в разряд «правоустанавливающих» Свидетельства о праве на наследство были введены так называемым законом о «Дачной амнистии», которым были введены в действие некоторые статьи ФЗ -122 ст.25.2.(слайд есть ниже), в которых было указано, что право на земельный участок может быть зарегистрировано на основании практически любого из вышеперечисленных документов на землю и при этом не требуется документ-основание для Свидетельства о праве собственности на землю.

*СЛАЙД :*

- наследование земель с/х назначения

*СЛАЙД :*

б) по недвижимости:

*СЛАЙД : об очень «старых» правоустанавливающих – отсылка к Постановлению СМ СССР от 10.02.1985 г.*

-РегистрационныеУдостоверения;

-справки сельсоветов ;

-подворные списки и выписки из них;

-выписки из похозяйственной книги.

**Документы, выдаваемые в рамках**

**Постановления СМ СССР «О порядке государственного учета жилого фонда» от 10.02.1985г. и Инструкция «О порядке проведения регистрации жилого фонда» (утв. Приказом Центрального стат. Управления СССР 15.07.1985г. за №380).**

В последнем:

**2. Документы, устанавливающие право собственности на жилой дом или жилое помещение другого строения.**

2.1 нотариально удостоверенные договоры о праве застройки (заключенные до 26 августа 1948 г.);

нотариально удостоверенные договоры о предоставлении земельных участков под строительство жилых домов на праве личной собственности (заключенные после 26 августа 1948 г.);

нотариально удостоверенные договоры о предоставлении жилищно - строительным коллективам индивидуальных застройщиков земельных участков под строительство жилых домов;

нотариально удостоверенные (или засвидетельствованные коммунальными органами) договоры купли - продажи (в том числе с условием пожизненного содержания продавца), мены и дарения жилых домов (помещений);

нотариальные свидетельства или вступившие в законную силу решения суда, устанавливающие право наследования;

выписки из реестров государственных нотариальных контор об удостоверении договоров купли - продажи, мены и дарения, а также о выдаче свидетельств о праве на наследство и других нотариальных документов, устанавливающих переход права собственности на жилой дом (помещение) и права застройки, если выписки содержат все необходимые данные, подтверждающие переход права собственности и права застройки;

свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, выданные государственной нотариальной конторой;

нотариально удостоверенные договоры о разделе жилых домов (помещений) между супругами. В населенных пунктах, где нет государственных нотариальных контор, нотариальные действия в соответствии с законодательством союзных республик могут выполнять районные, городские, поселковые и сельские Советы народных депутатов (удостоверение завещаний и других сделок).

2.3. В сельской местности, а также в случае включения в городскую (поселковую) черту сельских населенных пунктов или преобразования их в город (поселок) основанием для регистрации, производимой в порядке настоящей Инструкции, являются подворные списки, выписки из них, **справки** исполкомов районных или сельских Советов народных депутатов.

3.4. После принятия исполкомом решения об оформлении права собственности на жилой дом (помещение) …, бюро технической инвентаризации на основании этого решения проводит регистрацию дома и выдает **регистрационное удостоверение.**

5.1. После регистрации прав собственности в реестровых книгах **бюро технической инвентаризации делает на правоустанавливающих документах** собственников жилых домов (помещений) и на надлежаще заверенных копиях с них, оставляемых в делах бюро технической инвентаризации соответствующие **регистрационные надписи (кроме регистрационного удостоверения**).

Разберем отдельные, наиболее проблематичные виды документов-оснований на дома, здания, строения, сооружения, которые должны либо не должны приниматься нотариусом БЕЗ ПЕРВИЧНОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА:

а) РЕГИСТРАЦИОННОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ

- Таким образом, теоретически может у Вас появиться любой из указанных в постановлении СМ СССР документов. КРИТЕРИЙ ПРИНИМАТЬ ЕГО ИЛИ НЕТ: отметка БТИ на всех указанных документах, кроме регистрационного удостоверения, которое было по сути «рождено» вышеуказанными актами и выдавалось собственно самими органами БТИ, а потому дополнительной отметки БТИ не требовало. Регистрационное удостоверение было заявлено, если говорить современным языком, как правоустанавливающий документ, но с появлением регистрирующих органов произошла «метаморфоза» такая же, как с «Розовыми» Свидетельствами, и регистрационное удостоверение регистраторы, а за ними и нотариусы, стали воспринимать как документ, регистрирующий право собственности, а потому стали требовать Постановление, которое обычно лежит под регистрационным удостоверением, что стало создавать для граждан определенные трудности, т.к. зачастую в самих Постановлениях очень много ошибок. Раньше брали регистрационное удостоверение и все, а теперь, когда стали требовать Постановление, то приходится разбираться и с ошибками в указанных Постановлениях.

б) СПРАВКА СЕЛЬСОВЕТА О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ ДОМА:

Какими документами допускалась?

1. Вышеуказанным Постановлением.

2. Пунктом 58 Инструкции о порядке совершения нотариальных действий государственными нотариальными конторами (утв. Приказом Минюста РСФСР от 06.01.1987г. № 01/16-01 и отменена Приказом Минюста № 73 от 26.04.1999 года*)*. В этом пункте говорилось о том, что справки сельсоветов принимаются как документ, подтверждающий право собственности на дома в сельской местности «впредь до завершения повсеместно технической инвентаризации жилого фонда», поэтому справки принимали, и можно увидеть отсылки к ним во многих документах.

**Вывод:** В настоящее время справки брать нельзя, за одним исключением, если эта справка выдана до введения в действие ФЗ о госрегистрации и на ней стоит отметка БТИ прежних лет.

**ВЫПИСКИ ИЗ ПОХОЗЯЙСТВЕННОЙ КНИГИ НА СТРОЕНИЯ:**

Выписки из похозяйственней книги в качестве документа подтверждающего права собственности на строение в чистом виде не существовало даже по подзаконным нормативным актам никогда, возможна была справка о принадлежности дома, в которой была отсылка к записи в похозяйственней книге.

**Не путать!** С выпиской из похозяйственней книги на земельный участок!

Этот документ появился в рамках «дачной амнистии» (ст.25.5 Закона РФ «О государственной регистрации» в редакции Закона № 93-ФЗ от 30.06.2006 г. (О дачной амнистии). Эта выписка названа в качестве одного из оснований для регистрации права собственности на землю для регистраторов, но к нотариусам это не имеет никакого отношения.

*СЛАЙД*

-удостоверение сделки сельским Советом, это еще не регистрация права в с/с, как предполагал старый кодекс: ст. 239 ГК РСФСР 1964 года -*цитата: «Договор купли-продажи жилого дома (части дома) , находящегося в сельском населенном пункте, должен быть совершен в письменной форме и зарегистрирован в исполнительном комитете сельского Совета народных депутатов»*

-свидетельства о праве на наследство можно принимать без регистрации, даже старые, так как право возникает с даты смерти наследодателя ст. 546 ГК РСФСР 1964 года; ст.1152 ГК РФ

*СЛАЙД :Статья 1152. Принятие наследства*

*4. Принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.*

-решения судов о признании права собственности без регистрации права можно брать для наследства или нельзя?

*СЛАЙД : п.8 Пленума № 9 , косвенное подтверждение того, что нужно обращаться в суд –это п.67 , в котором говориться о том, что имущество, принадлежащее на основании справок ЖСК, ГСК о полной выплате пая должны включаться в наследство без государственной регистрации, А ДРУГИХ ИСКЛЮЧЕНИЙ ПЛЕНУМ НЕ ДЕЛАЕТ!*

-если наследство должным образом оформленное на ½ долю, а в ЕГРП уже зарегистрирована часть, что делать? – вынуждены отказывать.

-документы на землю – одновременно и есть документы на недвижимость

*СЛАЙД ст.25.3 ФЗ-122:* п.10 ст.40 ФЗ-218; п.7 ст.70 ФЗ-218 – технический план и правоустанавливающий документ на землю, т.е. одного документа на землю быть не должно;

*СЛАЙД: п.10 ст.40 и п.7 ст.70 ФЗ-218*

- могут быть проблемы со «старой» регистрацией в БТИ: стоит отметка старого «лохматого» года

Как убедиться, что позже не было отчуждений, которые были зарегистрированы в этом же БТИ? Об этом может рассказать либо регистрация в ЕГРП, либо техпаспорт БТИ.

СТОИМОСТЬ

а) по земле

-по наследству НЕЛЬЗЯ брать нормативную, если нет кадастра : старый п.13 ст.3 137-ФЗ «О введение в действие ЗК» - утратил силу с 01 марта 2015 года и теперь однозначно брать нормативную стоимость нельзя, даже по старым наследственным делам!

б) по недвижимости

- есть кадастровый учет – есть цена, но если нет кадастрового учета и кадастровой цены, то оценку БТИ уже брать нельзя? Скорее всего можно, т.к. кадастровая оценка появилась на объекты ОКС примерно с 2013-2014 года:

1. В силу п.8 ст.47 ФЗ о ГКН с 01 января 2013 года органами БТИ должны были быть прекращены «работы по технической инвентаризации и расчету инвентаризационной стоимости на всей территории РФ»

*СЛАЙД: п.8 ст.47 ФЗ о ГКН*

2.Был Приказ

Министерства экономического развития РФ от 14 октября 2011 г. N 577  
"О порядке осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства"

*СЛАЙД : название Приказа № 577 от 14.10.2011 года.*

Который вводил по различным регионам сроки перехода на кадастровую оценку ОКС,

Нужно просто знать с какого момента была введена кадастровая оценка в Вашем регионе и тогда после этого срока брать оценку БТИ нежелательно, лучше брать рыночную. Хотя в МО эти сроки повсеместно нарушались и мы продолжали брать оценку БТИ, тем более, что было множество писем на эту тему разных ведомств и Минэкономразвития и налоговых органов, и даже письмо-ответ президенту МОНП из Минфина о допустимости инвентаризационной оценки, но теперь во всех регионах имеет место кадастровая оценка и ЗУ и ОКС.

Вывод: с даты введения в вашем регионе повсеместной кадастровой оценки брать оценки БТИ НЕЛЬЗЯ! По ФЗ о ГКН – все должно было быть прекращено с 01.01.2013!

*СЛАЙД: таблица.*

**Первичная регистрация имеется**

**\***КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

а) по земле

-наличие межевания при отчуждении не обязательно.

История вопроса – почему мы мечемся, то нужно, то не нужно межевание?

Менялось определение з.у., менялись требования к признакам, необходимым для постановки на кадастровый учет, менялись требования к наличию межевания. Не будем глубоко уходить в историю, проанализируем статьи, которые нам на сегодня необходимы для ответа на этот вопрос:

*СЛАЙД : Нормативные акты, регулирующие вопрос наличия межевания земельного участка при его отчуждении:*

*Ст.37 Земельного кодекса : 1. Объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие* [*государственный кадастровый учет*](consultantplus://offline/ref=D8D946574F0B0877A3B8D45849E981820C8CE1562CDDE40C2EDE7AC2A2858D70CCD0D1073888561Ef7M2F)*. ст.7 ФЗ о ГКН ( Состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости, она поменялась в 2013 году – п.п.3п.1 этой статьи совершенно иначе стал определять местоположение границ земельного участка это звучало так: «* Описание местоположения границ объекта ( и раньше стояла точка) в объеме сведений, определенных ПОРЯДКОМ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ, ЕСЛИ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ ЯВЛЯЕТСЯ З.У.» Порядок – здесь не просто «красивое» слово, что все «на своих местах». «Порядок….» - это документ, после прочтения которого первый вывод – межевание необходимо, *если говорить коротко, то ФЗ-250 от 23.07.2013 года выдвигал, как казалось, очень жесткие требования о необходимости межевания при постановке на кадастровый учет. И многие тогда стали призывать не делать сделок без межевания, но была и, по-прежнему, остается действующей ст. 45 ФЗ О ГКН.*

*Статья 45. Ранее учтенные объекты недвижимости*

*ПРОДОЛЖЕНИЕ СЛАЙДА :*

*Статья 45. Ранее учтенные объекты недвижимости*

*Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016)*

*Ст.45: При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с Федеральным* [*законом*](consultantplus://offline/ref=04CCE77726828D4EF2D2444BDDA0700EB1A046249ED1201373018CD4F293E55C8190C431nDn7F) *"О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - объекты недвижимости с условными номерами), также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.*

*ПРОДОЛЖЕНИЕ СЛАЙДА:Приказ Минэкономразвития № 42 от 04.02.2010 года.*

На сегодняшний день работать с не межёванными участками можно!!!! За исключением граждан-предпринимателей и юридических лиц, но это не наш вопрос, их просто не поставят на кадастровый учет, как ранее учтенные, и мы с вами их просто не увидим.

*С 1 января 2017 года Федеральным* [*законом*](consultantplus://offline/ref=7057EE9C5BC228F957479DFC808256D1AF88E242FF450768F2F38543EEBF1D1AE0BF8CDF11962B61E1d3F) *от 03.07.2016 N 361-ФЗ часть 1 статьи 45 признается утратившей силу.*

*ПРОДОЛЖЕНИЕ СЛАЙДА:Статья 69. Признание ранее возникших прав, прав, возникающих в силу закона. Ранее учтенные объекты недвижимости (вступает в силу с 01.01.2017 г.)*

*Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости»*

Практически ст.69 полностью повторяет то положение вещей, которое имеет место на сегодняшний день. По-прежнему будут признаваться те права, которые были до ФЗ-122 и, по прежнему, будут существовать ранее учтенные объекты недвижимого имущества. В эту статью перенесены положения как ст.45 так и Приказа минэкономразвития № 42, но теперь уже на уровне ФЗ. Вывод: с немежеванными з.у. с 01.01.2017 будем работать, как и прежде.

*СЛАЙД: таблица - рамка № 7*

-расхождение площадей в кадастре и в ЕГРП.

Такое может быть в связи с уточнением сведений о земельном участке в результате кадастрового учета, но это не наш вопрос, а вопрос регистраторов: расхождения могут быть до 10%, но это нужно вносить в ЕГРП, потом выходить на сделку (п.32 ст.26 ФЗ-218) , если мы имеем дело с наследством, то пишем по ЕГРП, в противном случае будет приостановка (п.32 ст. 26 ФЗ-218)

- при отсутствии категории земли и кадастровой стоимости при наличии первичной регистрации проводить сделки нельзя, так как назначение – это обязательный раздел к заполнению по приказу Минэкономразвития № 765 о Правилах заполнения реестра **и не заполнять** этот раздел можно только в том случае, если уже была ранее сделана запись об этом объекте – об этом говорится в приложении к указанному приказу.

-ограничения и обременения:

существуют обременения, которые подлежат обязательной регистрации в ЕГРП – ЕГРН , а существуют те, которые отражаются в кадастровом паспорте и не подлежат внесению в ГРН:

а) которые подлежат внесению в ЕГРП-ГРН п.49 Приказа Минэкономразвития № 765 – это те, которые подлежат включению в ЕГРП –ГРН : их всего шесть (аренда, ипотека, сервитут, ДДУ, аресты, прочие, в т.ч. связанные с УПК), знать наизусть их необязательно, т.к. если они внесены в ЕГРП, то мы их все равно увидим, другой вопрос важен, что с ними делать? Вносить в наши документы или нет?

В Свидетельства о праве на наследство вносить обязательно!!! Требования приказа № 99 (начиная с формы № 3) хотя в нем до сих пор отсылка к старому положению о правилах ведения ЕГРП, а то что необходимо вносить в договоры – это и так понятно – слишком уж серьезные обременения, эти обременения могут вообще не позволить заключить договор на отчуждение.

*СЛАЙД: Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 N 765 (ред. от 26.03.2015) "Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственнойрегистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме" (Зарегистрировано в Минюсте России 10.07.2014 N 33054)*

б) которые существуют только в кадастре.

*СЛАЙД : с примером такого ограничения.*

В св-во вносить не обязательно, но в договор точно нужно вносить, т.к. ст. 37 ЗК дает право покупателю требовать снижения покупной цены, если продавец не указал на ограничения, или даже расторжения договора купли-продажи.

б) по недвижимости

-нужно ли требовать техпаспорт БТИ, если есть кадастровый учет, а вдруг там незаконные постройки или пристройки?

Мы привыкли контролировать вопрос незаконных строений, но если прошла однажды регистрация, то это уже не наш вопрос, его контролируют регистрирующие органы (п.49 ст. 26 ФЗ-218- основания для приостановления и ст.20 ФЗ 122 –основания для отказа). Сведения ГРН кадастра и правоустанавливающего должны совпадать, если не совпадают, то при сделках отправляем вносить изменения, при наследстве выдаем исходя из ГРН, предупреждаем, что вправе внести сведения в ГРН, или некоторые нотариусы вписывают и то и другое.

*Текст п.49 ст.26 ФЗ-218*

\*ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ

а) по земле

-странные «старые правоустанавливающие» - дачная амнистия:

Ст.25.2 в ФЗ-122: о земле (Акты, св-ва на землю, выписка из похозяйственной книги и иные док-ты – в кач-ве правоустанавливающих на землю)– аналогичное положение содержится в п.1 ст.49 ФЗ-218

*Статья 25.2. Особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства*

*2. Основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в* [*пункте 1*](consultantplus://offline/ref=355642DCE2499E979410AFA3995A537BB8DAEE6C2858622BD7C61AAF411F960EE84F32875FmFrAP) *настоящей статьи земельный участок является следующий документ:*

*акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством,действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;*

*акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;*

*выдаваемая органом местного самоуправления* [*выписка*](consultantplus://offline/ref=355642DCE2499E979410AFA3995A537BB8D1E26C2051622BD7C61AAF411F960EE84F32875DFC3CBFmArDP) *из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);*

*иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок.*

-странные «новые правоустанавливающие» на наследство – п.2 ст.49 ФЗ-218 – если раньше мы уже видели в качестве правоустанавливающего на дом документ на землю, то теперь в качестве документа на землю может быть документ на дом: не удивляйтесь, что в кач-ве документа на з.у. в ГРН вы можете увидеть св-во о праве на наследство на дом!

- «Дачная амнистия» по земле– для земли срок до 01 марта 2018 года

*СЛАЙД*

б) по недвижимости

-«Дачная амнистия» по ИЖС и по садовым домикам, гаражам и т.д.

Ст.25.3 в ФЗ-122 : о недвижимости (декларации, документы на землю как документ на дом, ранее был технический паспорт и кадастровый паспорт) – она касается:

1) ИЖС – док-ты на землю, ранее был кадастровый (технический паспорт) и 2) садовых домиков, гаражей и т.д., - декларация.

П.7 ст.70 218-ФЗ и часть 11 ст. 24 этого же закона говорят о том, что для ИЖС – это будет теперь технический план (в принципе, как и было кадастровый или технический паспорт) то в отношении садовых, дачных домиков, гаражей – все усложнилось – декларации напрямую теперь не будет, Декларация будет в составе технического плана, а это значит и кадастрового учета, т.е. «дачная амнистия» для садовых, дачных домиков, гаражей практически исчезает, так как теперь все будет также, как для ИЖС.

*СЛАЙД : п.7 ст. 70 ФЗ-218 (там же ст.40- это то, что будет после дачной амнистии)*

*СЛАЙД:*

-расхождение площадей в правоустанавливающем, в свидетельстве о госрегистрации – что писать? Отражать обе площади, ссылаясь на оба документа. Регистратор должен писать по сведениям из ЕГРП, но если собственники захотят, то они вправе внести изменения в ЕГРП-ГРН до регистрации либо после,

-как определить, что недвижимость находится именно на этом участке, если нет межевания или есть межевание, но недвижимость на нем не отражена? Ответ: Привязка з.у. к ОКС и ОКС к з.у. предусмотрена как в сегодняшнем ФЗ-221 так и в ФЗ-218, в силу указанных на слайде пунктов в кадастровых паспортах в разделе «8» КП на з.у. и в разделе «9» КП на ОКС, однако на практике там стоят прочерки, поэтому в большинстве случает, нам приходится просто «верить» и брать заявление по поводу «заверения об обстоятельствах»

*СЛАЙД:*

*п.4: п.5 ст.7 ФЗ-221 о ГКН*

*п.п.8; п.п26 ст.8 ФЗ-218 о ГРН (вступает в силу с 01.01.2017)*

-возможно ли в отсутствии правоустанавливающего пользоваться выпиской из ЕГРП о содержании правоустанавливающего документа? Да, можно – нигде не урегулировано, но мы это уже делаем, за некоторым исключением: Решение суда, например, так как в них может быть информации о наличии отсутствии супружеской доли. Можно использовать правоустанавливающие документы, затребовав копии из ЕГРП - ст. 7 в ФЗ-122- дает сегодня право по запросу нотариуса получить копии правоустанавливающих из ЕГРП.

*СЛАЙД: ст.62 ФЗ-218 – о запросах нотариуса.*

-могут ли быть в одном объекте общая долевая и общая совместная собственность:

Нет, так как это следует из п.39 и п.40 Правил ведения ЕГРП (Приказ № 765 Минэкономразвития)- для долевой собственности один способ записи ( под каждого совладельца своя запись) - для совместной собственности другая запись (одна запись для всех совладельцев); косвенно п.5 ст. 244 ГК РФ «..5. По соглашению участников совместной собственности, а при не достижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.»

-как увязать представленный правоустанавливающий документ с тем, на основании которого произошла регистрация в ЕГРП. Это можно сделать :

а) через справку о содержании правоустанавливающего документа,

б) через номер записи о регистрации на выписке из ЕГРП и на правоустанавливающем,

в) сведения о внесении записи в ЕГРП- ГРН,

там есть правоустанавливающий, название документа - *ВЫПИСКИ*

*ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ*

*НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩЕЙ*

*ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ*

И так ДВА приказа, которые нужно знать, чтобы проще было понимать и общаться с регистраторами:

*СЛАЙД:1)Приложение N 1*

*к приказу Минэкономразвития России*

*от 23 декабря 2013 г. N 765*

***ПРАВИЛА***

***ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ***

***ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ***

***2) ПРИКАЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ от 22 марта 2013 г. N 147 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМ ДОКУМЕНТОВ, В ВИДЕ КОТОРЫХ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ СВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ***

-если на руках у людей свидетельство о гос.регистрации, а по электронным каналам мы получили ответ, что регистрация отсутствует – то отправляем ногами.

\_-Что мы теперь будем получать от МФЦ – выписки, полученные по электронным каналам самим МФЦ

СЛАЙД : ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА № 250 от 18 марта 2015 года с изменениями и дополнениями от 05 мая 2016 года. (полное название документа)

*С учетом изменений от 05 мая 2016 года в такой выписке вообще нет требований к наличию печати, хотя в прежней редакции требования о наличии печати были*, заключаются региональные соглашения о порядке выдачи выписок.

\*СТОИМОСТЬ

а) по земле

-нет кадастровой цены в справке о кадастровой ст-ти на дату смерти, что делать: рыночная или нормативная?

Только кадастровая или рыночная, теперь нормативную применять нельзя вообще , т.к. п с 01.03.2015г. п.13 ст.3 ФЗ о введение в действие ЗК утратил силу.

*Теперь даже на умерших до 01 марта 2015 года нормативную применять нельзя!*

Ст.333.24; ст.333.25 НК РФ (п.п.5 – выбор плательщика)

Как вариант, взять паспорт с кадастровой стоимостью и пусть наследники напишут, что они согласны считать этой оценкой на дату смерти.

*СЛАЙД*

***СЛАЙД : Глава 4.***

\*НОТАРИУС – УЧАСТНИК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА! (ст.4 ФЗ-218)

Что нам это дает? Дополнительную нагрузку!

***СЛАЙД :ВНЕСЕНИЕ СВЕДЕНИЙ В ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ***

***РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ В ПОРЯДКЕ МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО***

***ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ***

*Статья 32. Правила направления документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в порядке межведомственного информационного взаимодействия*

*14. Нотариус направляет в течение трех рабочих дней с даты выдачи свидетельства о праве на наследство в орган регистрации прав сведения о выдаче такого свидетельства с указанием сведений о лице, получившем свидетельство о праве на наследство, кадастровых номерах объектов недвижимости, включенных в состав наследуемого имущества, номере и дате регистрации нотариального действия в реестре нотариальных действий. Порядок направления таких сведений устанавливается* [*Основами*](consultantplus://offline/ref=D0639A9D42A7A4BEA86EFA7BCA59A78ACB0575F43221EFE91630B27DFCu4k6F) *законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1.*

*Это не предусмотрено пока Основами - , в т.ч. этого нет и в ст.5 Основ. Возможно, к 01.01.17 – будет введен механизм исполнения этой нормы.*