



# РАНХиГС

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ



## Лекция

# Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Автор: к.э.н. доцент  
Литвинова С.А.

© Литвинова С.А.

---

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является обязательной для всех субъектов, действующих на рынке недвижимости, и проводится учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

ГК сориентирован на создание в стране государственной системы регистрации прав: «Права собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации» (ст. 131).  
Ту же формулировку можно увидеть и в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997 г.

Государственной регистрации подлежат:

---

- права собственности,
- хозяйственного ведения,
- оперативного управления,
- пожизненного наследуемого владения,
- постоянного пользования,
  - ипотека,
  - сервитуты,
- а также права возникновения, ограничения, перехода и прекращения на недвижимое имущество, в том числе земельные участки, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, обособленные поверхностные водные объекты, многолетние насаждения и другие объекты.

**Основной задачей государственной регистрации объектов недвижимости** является охрана прав их собственников, а также гарантия достоверной информации об объектах недвижимости.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке (ст. 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

---

Государственной регистрации подлежат права всех форм собственности, в том числе государственной, частной, общей (долевой или совместной).

Субъектами государственной регистрации являются **собственники объектов недвижимости**, держатели прав на них (арендаторы, пользователи, обладатели сервитутов и др.), с одной стороны, **и органы, осуществляющие государственную регистрацию** прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с другой.

Любая сделка с недвижимостью возможна только при наличии **правоустанавливающих документов**.

**Правоустанавливающим** считается документ (совокупность документов), который на основании законодательства и нормативных актов, действовавших в период его составления, бесспорно подтверждает право указанного в нем лица на указанный объект недвижимости и при этом не требует установления зафиксированного в нем права каких-либо других документов.

Правоустанавливающие документы служат основанием для регистрации права. Перечень этих документов приведён в ст. 17 Закона о государственной регистрации прав и не является исчерпывающим.

### Основные требования к таким документам

1. соответствие законодательству, действовавшему на момент составления документа в месте расположения недвижимости,
2. наличие в нём описания недвижимости, правообладателя и вида права на недвижимость.

---

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной Федеральным законом от **21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»** системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа, если иное не установлено  
Законом о регистрации.

**ЕГРП (Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним) – базовый государственный информационный ресурс, который содержит данные о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об объектах недвижимого имущества и сведения о правообладателях.**

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации, и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВЫПИСКА  
ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК  
С НИМ**

28 февраля 2011 г.

№ 98/009/2011-2810

На основании запроса, поступившего на рассмотрение 24 февраля 2011 г., сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

**1. Кадастровый (или условный) номер объекта** 50-28-050204-0351

**наименование объекта:** Земельный участок

**назначение объекта:** категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (полевой)

**площадь объекта:** 1653 кв. м

**адрес (местоположение) объекта:** Московская область, Домодедовский район, Константиновский с.о., дер. Заболотье

**2. Правообладатель:** Ульянова Елена Викторовна

**3. Вид права:** Собственность

**4. Ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы

**5. Договоры участия в долевом строительстве:** нет

**6. Правопризнания:** нет

**7. Заявленные в судебном порядке права требования:** сведения отсутствуют

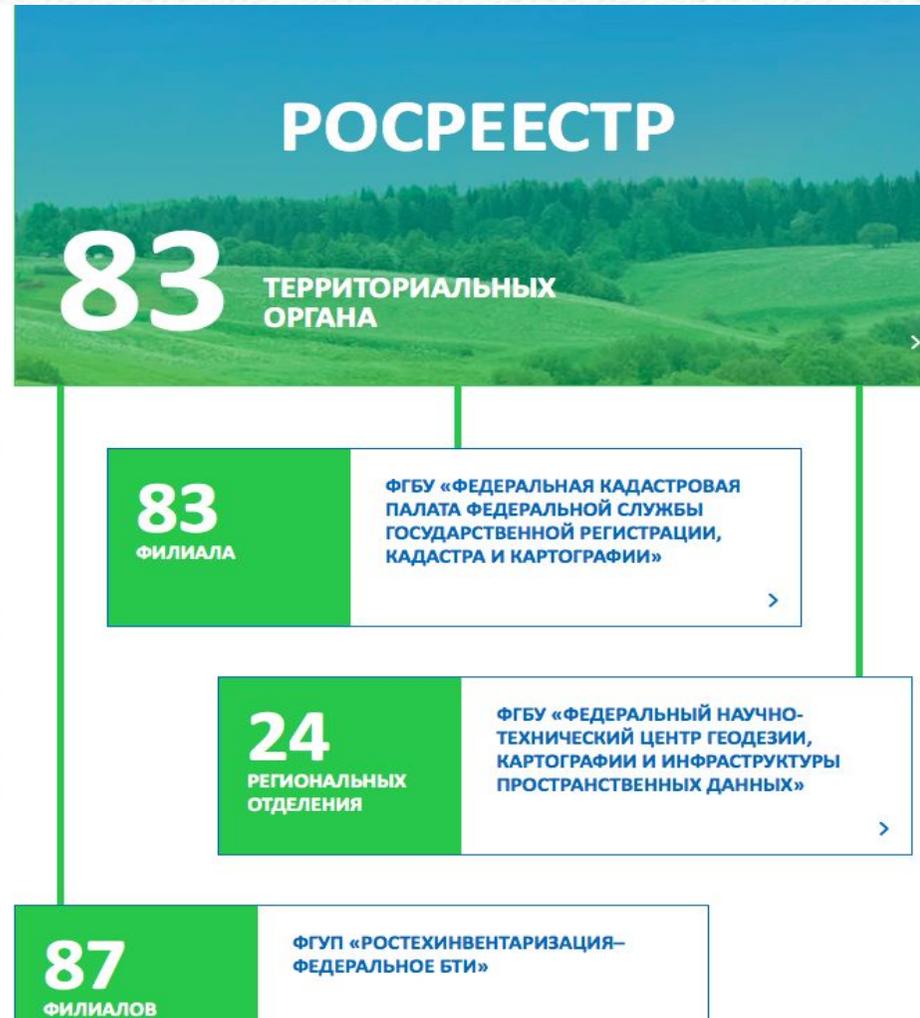
**Выписка выдана:**

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на указанную в ней дату.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор  Дембровская Н.С.  
(Ф.И.О., подпись, М.П.)





## ПОДВЕДОМСТВЕННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ



### **ФГБУ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»**

Целью деятельности Учреждения является обеспечение реализации полномочий Росреестра в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета объектов недвижимости, государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и государственной кадастровой оценки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

[ПЕРЕЙТИ В РАЗДЕЛ >](#)



### **ФГБУ «ФЕДЕРАЛЬНЫЙ НАУЧНО-ТЕХНИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ГЕОДЕЗИИ, КАРТОГРАФИИ И ИНФРАСТРУКТУРЫ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ»**

Стратегические цели Учреждения:

- модернизация отрасли;
- создание научно-технических возможностей на мировом уровне;
- обеспечение качественного предоставления госуслуг;
- выполнение работ федерального значения.

[ПЕРЕЙТИ В РАЗДЕЛ >](#)



### **ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ– ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»**

ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» аккредитовано на проведение работ по техническому учету и инвентаризации на всей территории России, а также на предоставление широкого спектра услуг в сфере землеустройства, кадастровых работ, оценки, проектирования, инженерных изысканий и строительства.

[ПЕРЕЙТИ В РАЗДЕЛ >](#)

## **ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ**

В государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с Законом о регистрации;
- с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;
- документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;
- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;

## ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

---

- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;
- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;
- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;
- 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 Закона о регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона о регистрации сделки с объектом недвижимого имущества, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;

## ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОТКАЗА В ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

---

- не представлены документы, необходимые в соответствии с Законом о регистрации для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;
  - имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;
- в государственном кадастре недвижимости в отношении земельного участка, на государственную регистрацию прав на который представлены документы, отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением случаев, установленных в пункте 1 статьи 19 Закона о регистрации.

Отказ в государственной регистрации прав  
может быть обжалован заинтересованным  
лицом в суд, арбитражный суд.

---

## ВОПРОМЫ ДЛЯ ОБСУЖДЕНИЯ:

- 1.** Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 2.** Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 3.** Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



**РАНХиГС**

РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА  
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ  
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ**

Спасибо за внимание!

### Использование материалов презентации

Использование данной презентации, может осуществляться только при условии соблюдения требований законов РФ об авторском праве и интеллектуальной собственности.

Презентация является собственностью автора. Разрешается распечатывать копию любой части презентации для личного некоммерческого использования, однако не допускается распечатывать какую-либо часть презентации с любой иной целью или по каким-либо причинам вносить изменения в любую часть презентации. Использование любой части презентации в другом произведении, как в печатной, электронной, так и иной форме, а также использование любой части презентации в другой презентации посредством ссылки или иным образом допускается только после получения письменного согласия авторов.