

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

О ГОСУДАРСТВЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ КАДАСТРЕ И РЕГИСТРАЦИИ ДОКУМЕНТОВ О ПРАВАХ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

УКАЗ Президента РФ от 11.12.93 N 2130

В целях установления и защиты прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, создания эффективной системы платежей за землю, осуществления государственного регулирования операций с землей и недвижимым имуществом постановляю:

1. Установить, что государственный земельный кадастр, регистрация и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость ведутся по единой системе на всей территории Российской Федерации и являются основой для создания эффективной системы платежей за землю, регулирования всех операций с землей, защиты прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость.

2. Возложить организацию ведения государственного земельного кадастра, регистрацию и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость на Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и его территориальные органы на местах.

3. Комитету Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству и Государственному комитету Российской Федерации по управлению государственным имуществом совместно с Государственно-правовым управлением Президента Российской Федерации в месячный срок представить:

проект положения о поземельной книге и порядке ее ведения;

проект Указа Президента Российской Федерации о Комиссии при Президенте Российской Федерации по вопросам недвижимости и предложения по созданию единой государственной системы регистрации недвижимости.

4. Настоящий Указ вступает в силу с момента его опубликования.

Президент Российской Федерации Б.ЕЛЬЦИН

ПОРЯДОК ЗАПОЛНЕНИЯ ФОРМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Утвержден
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 15 апреля 1996 г. N 475

1. Настоящий Порядок определяет правила заполнения форм государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 28 февраля 1996 г. N 293 "О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования" (далее именуются - формы).

2. Формы заполняются органами, осуществлявшими по состоянию на 28 февраля 1996 г. регистрацию и оформление документов о правах на соответствующие объекты недвижимого имущества.

3. Формы являются источником юридически значимой информации для определения прав на недвижимое имущество.

При ведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на бумажных и электронных носителях в случае обнаружения противоречивых сведений приоритет имеет регистрационная запись на бумажных носителях.

4. Формы организуются в виде картотеки или книги, разделенной на блоки, содержащие сведения о регистрации прав на объекты недвижимости в пределах одного земельного участка.

5. В случае расположения зданий, сооружений и помещений, входящих в состав предприятия как имущественного комплекса, на территориях различных регистрирующих органов регистрация прав проводится по месту нахождения каждого из этих объектов. Копии форм направляются в орган, регистрирующий права на недвижимое имущество и сделки с ним, по месту нахождения юридического лица.

6. Для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним представляются подлинники документов, которые после регистрации возвращаются владельцу прав, а также их копии.

7. Документы, подтверждающие возникновение, прекращение, переход и ограничение прав на недвижимое имущество, должны отвечать требованиям законодательства Российской Федерации.

Документы, имеющие неоговоренные и неустойчивые исправления (подчистки, приписки, зачеркнутые слова и т.п.), не принимаются.

8. Регистрация прав на каждый объект недвижимости осуществляется путем заполнения соответствующего подраздела в каждом из разделов форм:

описание недвижимости (раздел 1);
запись о праве собственности и других вещных правах (раздел 2);
запись об обременениях (ограничениях) вещных прав (раздел 3).

При отсутствии обременений и ограничений в соответствующем подразделе ставится прочерк.

9. Формы заполняются по графам в соответствии с их названиями, четко, без помарок и исправлений. Подписи должны быть расшифрованы фамилией и инициалами и удостоверены печатью.

10. В целях учета кадастровых номеров земельных участков при их слиянии или разделении в формах указываются прежние и новые кадастровые номера.

11. В графе "Местоположение (адресные ориентиры)" либо указывается почтовый адрес объекта недвижимости (если он позволяет точно определить его расположение), либо местоположение описывается в произвольной форме.

12. В графе "Общая характеристика" дается описание зданий, сооружений и помещений в произвольной форме, например, "кирпичный дом".

13. В графе "Другие параметры" в произвольной форме указывается наличие или отсутствие элементов благоустройства (отопление, водопровод, канализация, газоснабжение и т.п.), а также их характеристика.

14. Доля в праве общей долевой собственности на объект недвижимого имущества указывается в виде простой дроби.

15. Необходимые дополнения, пояснения, уточняющие записи о регистрации прав указываются в колонке "Особые отметки регистратора".

16. При заполнении раздела 3 форм в колонке "Содержание" указывается установленное обременение (ограничение) права и дается его описание, в колонке "Срок" указывается дата начала и дата окончания действия обременения (ограничения) права.

17. При переходе прав (доли в праве) к другому правообладателю, изменении вида права, обременения, сроков действия права регистратор заполняет колонки "Прекращение права" и/или "Прекращение обременения (ограничения)" в соответствующих разделах форм, после чего все записи в колонках "Возникновение права" и/или "Возникновение обременения" зачеркиваются одной тонкой чертой красного цвета чернилами или шариковой ручкой.

Таким же способом исправляется допущенная при регистрации ошибка, из-за которой может возникнуть вероятность причинения ущерба (нарушения законных прав) правообладателю или третьим лицам.

18. Обычные технические ошибки (описки) исправляются зачеркиванием только самой ошибки, без зачеркивания всей записи. Такие исправления должны быть оговорены в примечании, удостоверены подписью регистратора и заверены печатью. Например: "Исправленному "жилое" на "нежилое" верить", подпись регистратора.

19. При выявлении обстоятельств, существенно влияющих на определение зарегистрированного

права на объект недвижимого имущества, которые не были известны на момент регистрации, аннулирование регистрации права производится в судебном порядке.

20. На каждый объект недвижимого имущества при регистрации прав на него заводится дело, в которое помещаются копии документов, на основании которых было принято решение о регистрации права.

В указанное дело помещаются также по мере их заполнения листы формы с включением их в опись документов, находящихся в деле. При этом все незачеркнутые записи с заполненного листа переносятся на новый лист, заполненный лист перечеркивается и в графе "Запись о закрытии листа" пишется: "Продолжение на листе N ...".

Вместо изъятого вводится новый лист, в правом верхнем углу которого пишется: "Продолжение листа N..." и ставится подпись регистратора.

Документы, находящиеся в деле о правах на недвижимое имущество, являются документами постоянного хранения.

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ПРОЧНО СВЯЗАННУЮ С НИМИ НЕДВИЖИМОСТЬ

О НЕКОТОРЫХ НОРМАХ, РЕГУЛИРУЮЩИХ ПРОДАЖУ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ПИСЬМО Госкомимущества РФ от 16.08.94 N АЧ-2/7248

В связи с многочисленными запросами комитетов по управлению имуществом, фондов имущества и приватизируемых предприятий и в соответствии с пунктом 2 статьи 4 Закона Российской Федерации "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации" Государственный комитет Российской Федерации по управлению государственным имуществом разъясняет, что в соответствии с Законом Российской Федерации "О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации", Государственной программой приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной указом Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. N 2284 (далее именуется Программа), Основными положениями Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г., утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 22 июля 1994 г. N 1535 (далее именуется Основные положения), Указом Президента Российской Федерации от 14 июня 1992 г. N 631 "Об утверждении порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также

предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности”:

1. Земельные участки предприятий, преобразованных в акционерные общества открытого типа, планы приватизации которых были утверждены до 1 июля 1994 г., продаются по нормативной цене (без коэффициента), утвержденной в плане приватизации.

2. В категорию “территория предприятия” (п. 4.10 абзац 3 Основных положений) включаются все участки, которые вместе с расположенными на них строениями находятся на балансе предприятия.

3. Совершение нотариальных действий при оформлении сделок приватизации недвижимости является обязательным в случаях, прямо установленных законодательными актами Российской Федерации.

4. Установленное в п. 4.5 Основных положений право на приобретение в собственность зданий, строений, сооружений, помещений, в том числе встроенно-пристроенных нежилых помещений в жилых домах, а также земельных участков распространяется на вышеуказанные объекты недвижимости, переданные в полное хозяйственное ведение, и по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

На данные объекты распространяется порядок продажи недвижимого имущества, установленный в п. 4.9 Основных положений. При этом для расчета выкупной стоимости используется величина, равная:

или установленной ставке арендной платы, если на данной территории принят нормативный акт, однозначно определяющий размер (или порядок определения размера) арендной платы;

или ставке арендной платы за аналогичное здание, строение, помещение, расположенное в данном районе.

5. Содержащийся в п. 4.5 Основных положений перечень лиц, которые по действующему законодательству Российской Федерации имеют право на приобретение в собственность недвижимости, включает в том числе предприятия, указанные в п. 5.14.6 Программы.

6. Выкуп арендованного государственного и муниципального недвижимого имущества в соответствии с п. 5.14.5 Программы осуществляется путем преобразования предприятия в открытое акционерное общество (товарищество) по решению собрания учредителей. Учредителями выступают физические и юридические лица, обладающие правом собственности на имущество в имущественном комплексе этого предприятия, которые имеют первоочередное право на приобретение акций, принадлежащих государству (муниципалитету), а также соответствующий комитет по управлению имуществом. Акции, находящиеся в государственной (муниципальной) собственности, реализуются на аукционах и конкурсах и приобретаются арендаторами на общих основаниях.

7. Средства от продажи земельных участков под приватизированными предприятиями, которые на момент приватизации являлись федеральной соб-

ственностью, собственностью субъектов Российской Федерации или муниципальной собственностью, распределяются по соответствующим “Нормативам распределения средств, поступивших от приватизации” (Приложение 1 Основных положений).

Председатель Госкомимущества РФ А.Б. ЧУБАЙС

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ВВЕДЕНИЮ ЕДИНОЙ СИСТЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРИСВОЕНИЮ КАДАСТРОВЫХ НОМЕРОВ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Утверждаю
Председатель Роскомзема
Н.В. КОМОВ
17 августа 1994 г.

I. Основные понятия и определения

Земельный участок - часть поверхности земной коры, имеющая фиксированные границы, местоположение и правовой статус. В качестве земельного участка может выступать землевладение, землепользование.

Кадастровый номер - индивидуальный номер, присваиваемый земельному участку, предоставленному в собственность, владение, пользование гражданину или юридическому лицу, который сохраняется за участком до тех пор, пока он существует как целый объект. Индивидуальность кадастрового номера заключается в том, что на территории России не может быть двух участков, имеющих одинаковые номера.

Кадастровый квартал - компактный земельный массив в населенном пункте, отграниченный красными линиями или естественными границами. В качестве кадастрового квартала может выступать микрорайон, квартал города, городской парк, промышленная или коммунальная зона, массив земель сельскохозяйственного использования.

Кадастровый массив - совокупность нескольких кадастровых кварталов в городе; населенный пункт в сельской местности.

Кадастровая зона - в административном районе: территория населенного пункта районного подчинения; территория, подчиненная сельской администрации; земельный участок, предоставленный гражданину или юридическому лицу органом исполнительной власти района (колхоз, совхоз, акционерное общество, крестьянское хозяйство, леспромхоз, промышленное предприятие, расположенное вне границ населенного пункта, линейный объект, заповедник, садоводческий, дачно-строительный и иной кооператив, товарищество, лечебно-оздоровительный, историко-культурный комплекс и т.п.); массив земель запаса, лесного фонда, водный объект.

В городе, имеющем районное деление - район, в городе, не имеющем районного деления, - совокупность кадастровых массивов.

II. Общие положения

2.1. В соответствии с Указом Президента Российской Федерации "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость" от 11.12.93 N 2130 государственный земельный кадастр, регистрация и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость ведутся по единой системе на всей территории Российской Федерации.

2.2. Настоящие указания устанавливают содержание и порядок ведения регистрации земельных участков в районе (городе).

2.3. Цель указаний - введение единой системы регистрации земель и присвоения кадастровых номеров земельным участкам. Кадастровые номера присваиваются всем земельным участкам, предоставленным в собственность, владение, пользование гражданам или юридическим лицам.

2.4. Работа по введению единой системы производится районными (городскими) комитетами по земельным ресурсам и землеустройству. При необходимости к этой работе могут привлекаться работники землеустроительных проектно-изыскательских предприятий системы РосНИИземпроекта.

III. Принципы построения кадастрового номера

3.1. Основной единицей, которая берется в расчет при построении кадастрового номера, является земельный участок (землевладение или землепользование), предоставленный в собственность, владение, пользование гражданину или юридическому лицу. Для удобства построения и использования кадастрового номера, участки формируются в кадастровые кварталы. Границы этих кварталов проходят по внешним границам участков и поэтому имеют точные геодезические координаты. В свою очередь из кварталов формируются кадастровые массивы, зоны, которые без разрывов и перекрытий покрывают территорию административного района или города, подчиненного субъекту федерации. Таким образом, кадастровый номер имеет иерархическую структуру, состоящую из нескольких уровней. Каждая из таких группировок имеет точные геодезические границы, которые если и будут в дальнейшем изменяться, то только в результате строго регламентированных юридических операций с землей.

3.2. В качестве обязательных элементов в кадастровом номере присутствуют (смотри Приложение N 1):

- на I уровне - номер субъекта федерации (республики в составе России, края, области, автономной области, автономного округа, г. г. Москвы и Санкт-Петербурга)⁶;

- на II уровне - номер административного района или города, подчиненного субъекту федерации. Для г. г. Москвы и Санкт-Петербурга - это номер округа;

- на III уровне - номер кадастровой зоны.

На каждом нижерасположенном уровне к обязательным могут быть прибавлены дополнительные элементы. Более подробно о формировании кадастрового номера земельного участка будет изложено в разделе V (Присвоение кадастрового номера земельному участку).

3.3. Очень важно, чтобы при проведении новых съемок (корректировок), инвентаризаций, переобследований, изготовлении нового планового материала границы и номера обязательных элементов, составляющих кадастровый номер земельного участка, не изменялись. Поэтому их необходимо утвердить решением (распоряжением) органа исполнительной власти.

IV. Подготовительные работы

4.1. Для введения единой системы нумерации необходимо создать реестры (списки) земельных участков, предоставленных в собственность, владение, пользование гражданам или юридическим лицам в районе или городе. На первом этапе реестры могут быть неполными из-за отсутствия необходимых данных (особенно в населенных пунктах). По мере проведения обследований, инвентаризации они будут дополняться.

4.2. Исходными материалами для составления реестров являются госземкниги районов, похозяйственные книги, списки крестьянских хозяйств, списки садоводческих, дачно-строительных и иных товариществ и кооперативов, материалы инвентаризаций, обследований, материалы по передаче земель в ведение сельсоветов, данные БТИ и других служб города (поселка).

4.3. Реестры в районе составляются отдельно на земельные участки, предоставленные: органами исполнительной власти района; органами исполнительной власти населенных пунктов районного подчинения; органами сельских администраций.

В городе реестры составляются по кадастровым зонам, массивам и кварталам.

4.4. Для отображения земельных участков на планово-картографическом материале и ведения текущего учета создается серия дежурных кадастровых карт.

Дежурная кадастровая карта должна удовлетворять следующим требованиям:

- масштаб карты должен позволять нанести на нее все участки, подлежащие учету на соответствующем уровне;

- на ней должны быть нанесены крупные постоянные объекты (дороги, элементы гидрографии, лесные массивы, крупные промышленные объекты и здания и т.п.);

- все участки и местные объекты должны быть нанесены так, чтобы была ясна их конфигурация и взаимное расположение, а также приблизительная площадь.

4.5. Дежурная кадастровая карта может:

- быть составлена по любым исходным планово-картографическим материалам (планам землепользований, аэрофотоснимкам, планам обходов и т.п.);

⁶ Номер субъекта федерации выражается буквенными символами, номера на II и нижерасположенных уровнях выражаются цифровыми символами.

- не быть привязанной к какой-либо системе координат;

- быть составленной путем пантографирования с плановой основы более мелкого масштаба.

- В качестве основы для дежурной кадастровой карты может быть использован и нормальный планово-картографический материал, который в дальнейшем будет использоваться и для других целей. Приведенные требования к дежурной кадастровой карте необходимы и достаточны для ведения регистрации земельных участков.

4.6. Дежурная кадастровая карта субъекта федерации. Предназначена для отображения на ней границ районов и городов, подчиненных субъекту федерации.

Нумерация районов и городов единая и начинается с 1 (смотри приложение N 2)⁷.

4.7. Дежурная кадастровая карта административного района. Предназначена для отображения на ней границ кадастровых зон и их нумерации. Нумерация кадастровых зон едина для всей территории района и начинается с 1 (смотри приложение N 3).

4.8. Дежурная кадастровая карта населенного пункта, подчиненного субъекту федерации. На нее наносятся границы и номера кадастровых зон, внутри которых выделяются границы кадастровых массивов, которые в свою очередь делятся на кадастровые кварталы. Нумерация внутри зон, массивов и кварталов своя и каждый раз начинается с 1. Если масштаб карты не позволяет показать внутри кадастрового квартала земельные участки, то на каждый квартал составляется своя дежурная кадастровая карта (смотри приложения N N 5 и 6).

4.9. Дежурная кадастровая карта земель, находящихся в ведении сельской администрации. Предназначена для того, чтобы показать на ней границы земель, закрепленных за населенными пунктами и указать их номера. Поскольку она не несет особой нагрузки, ее можно и не составлять. В этом случае создаются дежурные кадастровые карты на каждый населенный пункт. При необходимости (большой населенный пункт) он делится на кадастровые кварталы, внутри которых показываются границы и номера земельных участков (смотри приложение N 4).

4.10. Дежурная кадастровая карта земель населенного пункта районного подчинения. На ней показываются границы кадастровых массивов, внутри которых показываются границы кадастровых кварталов. Если масштаб карты позволяет показать внутри квартала границы земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам, то отдельно дежурная карта на каждый квартал не составляется. Нумерация как и в предыдущих случаях своя и начинается с 1.

4.11. Дежурная кадастровая карта товарищества или кооператива. На ней показываются границы и номера земельных участков, находящихся в собственности товарищества или кооператива и границы участков, находящихся в собственности граждан.

4.12. Для удобства пользования плановым материалом, упрощения поиска земельных участков, на

дежурных кадастровых картах показываются границы планшетов. В свою очередь, каждый планшет при необходимости можно разделить на более мелкие части путем нанесения координатной сетки внутри планшета, пронумеровав ее стороны по горизонтали и вертикали (смотри приложение N 3).

4.13. Учет номеров земельных участков осуществляется в специальных журналах, которые являются дополнением к дежурным кадастровым картам. В них фиксируются: номер участка на дежурной кадастровой карте, кадастровый номер, номер планшета, номер квадрата на планшете, площадь участка, наименование участка, адресные ориентиры, наименование (Ф.И.О.) юридического лица (гражданина). Записи в журналах позволяют систематизировать процесс присвоения номеров земельным участкам, а также по любому из указанных в нем показателей легко отыскать его на дежурной кадастровой карте.

V. Присвоение кадастрового номера земельному участку

5.1. Для любых операций с земельными участками начиная от их первичной регистрации необходимо их называть "по именам" идентифицировать. Имя участка, индивидуальное в пределах России его кадастровый номер.

Под этим номером заводится на земельный участок земельно-кадастровая книга, он указывается в свидетельстве на право собственности на землю, на чертеже (плане) границ земельного участка, под этим номером заводится дело на земельный участок, в которое помещаются все документы, относящиеся к земельному участку.

5.2. Кадастровый номер земельному участку присваивается при его регистрации в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

5.3. Кадастровый номер представляет иерархическую структуру и может заканчиваться в зависимости от того, на каком уровне находится земельный участок, либо на третьем, либо на шестом уровне. Номера каждого уровня отделяются друг от друга двоеточием.

Примеры образования кадастровых номеров

1. Земельный участок гражданина Иванова С.П. находится в деревне Покровское, Гремяченской сельской администрации, Ардатовского района, Двинской области. Он будет иметь следующий кадастровый номер (смотри приложения N N 2, 3, 4):

ДВО:5:22:2:1:17, где:

ДВО - номер Двинской области;

5 - номер Ардатовского района на дежурной кадастровой карте Двинской области;

22 - номер Гремяченской сельской администрации на дежурной кадастровой карте Ардатовского района;

2 - номер д. Покровское на дежурной кадастровой карте земель Гремяченской сельской администрации;

1 - номер кадастрового квартала в деревне Покровское;

17 - номер участка в квартале.

⁷ Приложения со 2 по 6 не приводятся.

2. Земельный участок (землепользование) товарищества с ограниченной ответственностью "Дадынское" будет иметь номер (смотри приложения N N 2 и 3):

ДВО:5:19(2), где

ДВО - номер Двинской области;

5 - номер Ардатовского района;

18 - номер товарищества на дежурной кадастровой карте Ардатовского района;

(2) - цифра в скобках говорит о том, что землепользование состоит из двух обособленных массивов, разделенных автодорогой областного значения.

3. Земельный участок расположен в г. Фирсановка (город областного подчинения). Он будет иметь следующий номер (смотри приложения N N 2, 5 и 6):

ДВО:10:2:1:6:4, где

ДВО - номер Двинской области;

10 - номер г. Фирсановка на дежурной кадастровой карте области;

2 - номер зоны на дежурной кадастровой карте города;

1 - номер массива в кадастровой зоне;

6 - номер квартала в кадастровом массиве;

4 - номер земельного участка в квартале.

4. Земельный участок гражданина Петрова И.А. находится в садоводческом товариществе "Ивушка". Его номер будет (смотри приложения N N 2 и 3):

ДВО:5:23:17, где

ДВО - номер области;

5 - номер района;

19 - номер товарищества на дежурной кадастровой карте Ардатовского района;

17 - номер участка в товариществе.

При совершении операций с земельными участками они могут делиться или сливаться.

При делении участка на несколько частей вновь выделенной части будет присвоен на соответствующей дежурной кадастровой карте новый номер, производный от предшествующего номера.

Рассмотрим пример:

Из колхоза "Дальний" выделилось три крестьянских хозяйства. Их номера на дежурной кадастровой карте Ардатовского района будут: 20/1; 20/2; 20/3. Соответственно их кадастровые номера будут:

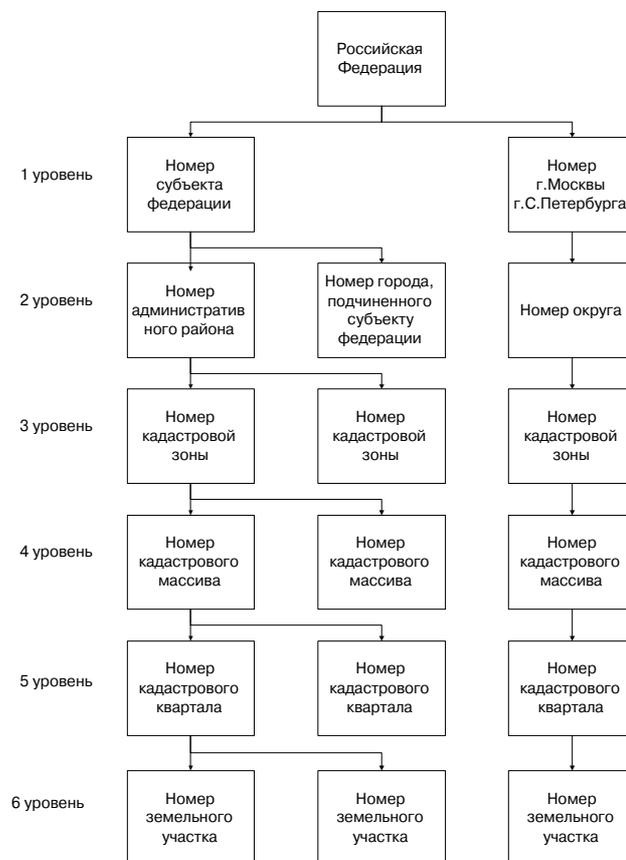
ДВО:5:20/1;

ДВО:5:20/2;

ДВО:5:20/3.

При слиянии нескольких земельных участков в один массив ему присваивается на кадастровой карте номер одного из участков, остальные номера ликвидируются.

СХЕМА ФОРМИРОВАНИЯ КАДАСТРОВОГО НОМЕРА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



О МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЯХ ПО ВВЕДЕНИЮ ЕДИНОЙ СИСТЕМЫ РЕГИСТРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРИСВОЕНИЮ КАДАСТРОВЫХ НОМЕРОВ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

ПИСЬМО Роскомзема от 18.08.94 N 5-10/1246

Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству направляет для практического руководства Методические указания по введению единой системы регистрации земельных участков и присвоению кадастровых номеров для ведения государственного земельного кадастра.

Прошу организовать их срочное доведение до районов и городов.

Заместитель Председателя Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству П. Ф. ЛОЙКО

О ГОСУДАРСТВЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ КАДАСТРЕ И РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ПРОЧНО СВЯЗАННУЮ С НИМИ НЕДВИЖИМОСТЬ

ПИСЬМО Роскомзема от 31.08.94 N 2-14/1316

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 11.12.93 N 2130 "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость" и постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1992 г. N 622 "О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации" Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству подготовил и направляет для использования в практической работе на местах следующие документы: Методические указания о государственной регистрации прав граждан и юридических лиц на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость; Методические указания о Регистраторе прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость; Структура и содержание Поземельной книги для регистрации прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость.

Прошу до принятия Земельного кодекса, Гражданского кодекса и Закона РФ "О регистрации прав собственности на недвижимость" принять указанные выше документы как временные к исполнению и организовать их размножение и срочное доведение до городов и районов.

Одновременно направляю проект Положения о регистрационных сборах, взимаемых при регистрации прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, которое Вам надлежит утвердить органами власти субъектов Российской Федерации в качестве временного документа.

*Первый заместитель Председателя Роскомзема
В.В.Алакоз*

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ПРОЧНО СВЯЗАННУЮ С НИМИ НЕДВИЖИМОСТЬ

Утверждаю
Заместитель
Председателя Роскомзема
П.Ф.ЛОЙКО
30 августа 1994 года

Раздел 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия и определения

Недвижимость - это земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (плодородный почвенный слой, здания, мелиоративные, противоэрозионные, гидротехнические и другие сооружения, замкнутые водоемы, колодцы, скважины, многолетние насаждения, древесно-кустарниковая растительность, иные природные или искусственно созданные объекты на земле).

Право на недвижимость - вся совокупность прав на недвижимость в соответствии с гражданским кодексом, включая все обременения в том толковании, какое дается в данных положениях.

Поземельная книга - это главный (основной) районный (городской) документ системы регистрации прав на недвижимое имущество, в котором содержатся сведения юридического характера, касающиеся прав на недвижимое имущество.

Документ - это составленный в письменной форме Государственный акт о предоставлении земельного участка в собственность, свидетельство на право собственности на землю, договор купли - продажи, документ о дарении, закладная, договор об аренде, сервитут, документ о праве удержания имущества, запрет на пользование имуществом, распоряжение, указ или решение суда или документ о других обременениях, а также любой другой документ, затрагивающий право на недвижимость.

Обременения - это право на недвижимость, включающее право на залоги, аренду, сервитуты, ограничения, обязательства по договору, право удержания имущества, решения суда об аресте имущества, передачу прав и другие установленные законодательством права, налагаемые на недвижимость.

Кадастровый номер - уникальный номер, присваиваемый земельному участку, предоставленному в собственность, владение, пользование гражданину или юридическому лицу, который сохраняется за участком до тех пор пока он существует как единое целое. Уникальность кадастрового номера заключается в том, что на территории Российской Федерации не может быть двух участков, имеющих одинаковые кадастровые номера.

Инвентарный номер объекта - номер, присваиваемый объекту, прочно связанному с земельным участком при его регистрации.

Операция с недвижимостью - это процедура, посредством которой права на недвижимость устанавливаются, изменяются, передаются и прекращаются. Операции с недвижимостью должны совершаться в соответствии с законами, действующими в настоящее время в Российской Федерации.

Статья 2. Государственная регистрация прав на земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости

1. Государственная регистрация прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость является актом, на основании и с момента совершения которого за гражданами и юридическими лицами признаются и закрепляются государством права на недвижимость.

2. Государственная регистрация прав на земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости осуществляется посредством внесения подтвержденной документами информации о правах на недвижимость в Поземельную Книгу.

Статья 3. Субъекты регистрации

Субъектами регистрации являются законные держатели прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, включая без ограничений граждан России и иностранных граждан, российские и иностранные юридические лица, товарищества и ассоциации, государственные организации Российской Федерации, органы власти и управления Российской Федерации, субъектов федерации, органы местного самоуправления.

Статья 4. Объекты регистрации

Объектами регистрации являются права на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, которые регистрируются в форме юридических документов, устанавливающих, передающих, подтверждающих права на недвижимое имущество. Документы должны удовлетворять требованиям законодательства Российской Федерации.

Статья 5. Права, подлежащие регистрации

1. Права на землю и права на другую недвижимость, которые должны быть зарегистрированы включают: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, право аренды, ипотеку, сервитуты.

2. Прекращение, передача, подтверждение, ограничение (обременение) или изменение права на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость также является правом, которое может быть зарегистрировано по данному Положению.

3. Виды прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость могут время от времени создаваться или ликвидироваться в соответствии с законодательством Российской Федерации,

и подобные права должны соответственно включаться или вычеркиваться из Поземельной Книги.

Статья 6. Обязательность государственной регистрации прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость

Государственная регистрация любого случая возникновения, передачи, ограничения (обременения), изменения или прекращения прав на недвижимость является обязательной, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Нарушение регистрации этих прав на недвижимость будет иметь последствия, определяемые законодательством Российской Федерации.

Статья 7. Удостоверение сделок, совершаемых с земельными участками и прочно связанными с ними объектами недвижимости

1. Права, приобретаемые в процессе совершения сделок с земельными участками и прочно связанными с ними объектами недвижимости, прекращение, передача, подтверждение, ограничение (обременение) или изменение этих прав перед их регистрацией подлежат обязательному удостоверению органами юстиции.

2. Документы о сделках с недвижимостью, заверенные органами юстиции, дополнительной проверке в органах, осуществляющих регистрацию прав, не подлежат и считаются истинными. Споры, возникающие по поводу этих документов, разрешаются в судебном порядке, при этом ответчиком в суде будет лицо, заверившее документ.

Статья 8. Основания для регистрации

1. Основанием для государственной регистрации прав на земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости является обращение любого гражданина или юридического лица с заявлением в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и приложением документов в соответствии с порядком, установленным настоящим Положением.

2. Государственная регистрация прав не является предпринимательством и не преследует цели извлечения прибыли.

Раздел 2. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость

Статья 9. Отдел по регистрации прав граждан и юридических лиц на земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости

1. Государственная регистрация прав на недвижимость осуществляется в районном (городском) Отделе по регистрации прав граждан и юридических лиц на земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости. Деятельность Отдела возглавляет Регистратор прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, который по должности является первым заместителем

Председателя районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

2. В Отдел в соответствии с данным Положением, кроме Регистратора, могут быть назначены:

- один или более заместителей Регистратора;
- один или более помощников заместителей Регистратора;
- другие специалисты, необходимые для осуществления полноценной деятельности Отдела.

3. Отдел осуществляет свою деятельность на территории административного района (города), где он расположен.

4. Отделы создаются и упраздняются Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству или по его поручению соответствующими Комитетами субъектов Российской Федерации.

5. Отдел призван обеспечить в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Конституциями республик в составе Российской Федерации, настоящим Положением государственную регистрацию прав на земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, находящиеся в собственности, хозяйственном ведении, оперативном управлении, пожизненном наследуемом владении, постоянном пользовании, аренде граждан и юридических лиц, а также регистрацию ипотеки и сервитутов и других обременений.

Статья 10. Регистратор прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость

1. Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество осуществляет Регистратор прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, который несет ответственность за деятельность возглавляемого им Отдела, содержание и ведение Поземельной Книги.

2. Регистратор беспристрастен, независим и руководствуется в своей деятельности законами Российской Федерации, законами республик в составе Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации, принятыми в пределах их компетенции.

3. Служебные обязанности и обязательства Регистратора регламентируются "Положением о Регистраторе прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость" (Приложение 2).

Статья 11. Регистрационные сборы

1. За совершение действий по государственной регистрации прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, предоставление выписок из Поземельной Книги, изготовление дубликатов документов, подтверждающих права на недвижимое имущество, взимаются регистрационные сборы.

2. Размер регистрационных сборов и порядок их расходования регулируется "Положением о регистрационных сборах, взимаемых при государственной регистрации прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость" (Приложение 3).

Раздел 3. Поземельная Книга

Статья 12. Поземельная Книга

1. Поземельная Книга содержит все необходимые сведения для однозначного определения прав на земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости и является единственным источником информации, который служит основой для определения существующих прав на недвижимое имущество для граждан, юридических лиц, судебных органов и органов управления.

2. Правила ведения Поземельной Книги являются едиными для всей России и регламентируются настоящими Положениями.

Статья 13. Организация Поземельной Книги

1. Каждый земельный участок идентифицируется в Поземельной Книге кадастровым номером, уникальным для всей территории страны; каждый объект недвижимого имущества, прочно связанного с вышеназванным земельным участком, идентифицируется инвентарным номером в пределах упомянутого земельного участка; каждая часть объекта недвижимого имущества (квартиры, комнаты, блоки помещений и другие части), регистрируемая в Поземельной Книге, - номером в пределах упомянутого объекта.

2. Поземельная Книга состоит из трех наборов листов зеленого, синего и красного цветов - соответственно для регистрации земельных участков, объектов недвижимости и частей этих объектов.

3. Каждый лист содержит необходимые сведения о недвижимом имуществе (земельном участке, объекте недвижимости или его части), держателях прав на него и операциях, изменяющих, устанавливающих, ограничивающих, прекращающих или приостанавливающих права на упомянутую недвижимость, а также ссылки на документы, на основании которых образованы права.

4. Листы Поземельной Книги группируются в тома, каждый из которых содержит информацию, относящуюся к земельному участку, прочно связанным с ним объектам недвижимости и их частям.

5. Каждый документ, устанавливающий или изменяющий право на недвижимое имущество и представляемый Регистратору, учитывается в каталоге документов, в котором ему присписывается порядковый номер, дата и время поступления документа в Отдел, наименование и другие необходимые параметры. Кроме того, данный документ помещается в Дело о недвижимости, относящееся к упомянутой недвижимости.

6. Каждому листу Поземельной Книги соответствует раздел Дела, в который помещаются все документы (или их копии), относящиеся к той недвижимости, права в отношении которой устанавливаются или изменяются упомянутым документом. Раздел Дела идентифицируется тем же номером, что и упомянутая недвижимость (в случае земельного участка - кадастровым номером земельного участка; в случае объекта недвижимости - кадастровым номером земельного участка, с которым прочно свя-

зан данный объект, и инвентарным номером объекта; в случае части объекта недвижимости - кадастровым номером земельного участка, инвентарным номером объекта и номером части объекта).

7. Поземельная Книга и ее продолжение - Дела содержат всю информацию, необходимую для восстановления всей последовательности образования прав на недвижимость и любого их изменения, имевшего место со времени первоначальной их регистрации.

8. Формирование нового листа Поземельной Книги и соответствующего ему раздела в Деле должно осуществляться только в связи с первоначальной регистрацией земельного участка, объекта недвижимого имущества или части объекта недвижимости или при разделении или объединении недвижимости.

Статья 14. Ведение Поземельной Книги

1. Содержание документов записывается кратко с указанием характера документа и того, для кого он составлен, дня его записи и порядкового номера по каталогу. Относительно прав, ограниченных временными рамками, указываются эти временные рамки. Если права обусловлены чем-то, то указываются эти условия.

При отмене или ликвидации права запись в Поземельной Книге зачеркивается.

2. Если отведенный для конкретного объекта недвижимости лист Поземельной Книги полностью исписан, то вместо него вводится новый лист, куда записываются только еще действующие зарегистрированные права, а исписанный лист помещается в архив.

Введение и изъятие листов в Поземельной Книге может осуществляться только Регистратором.

Статья 15. Представление данных в Поземельной Книге

1. Формат Поземельной Книги в ее традиционном бумажном виде, а также структура и содержание ее листов унифицированы и представлены в Приложении 4.

2. Сведения и документы, содержащиеся в Поземельной Книге или ее информационном продолжении, могут также храниться в электронном представлении.

Статья 16. Доступ к сведениям Поземельной Книги

1. Сведения о регистрации прав на недвижимость публикуются с целью оповещения любых заинтересованных лиц и обеспечения защиты вышеупомянутых прав.

2. Сведения Поземельной Книги должны быть доступными для других государственных, отраслевых и муниципальных систем (налоговых, статистических, охранных и прочих, использующих информацию о земле и недвижимости), банковских, страховых, коммерческих структур, а также юридических лиц и граждан на условиях, определяемых действующим законодательством Российской Федерации.

Раздел 4. Общие правила регистрации

Статья 17. Требования к оформлению документов

1. Для того чтобы право на недвижимость было зарегистрировано в соответствии с данным Положением, в Отдел должны быть представлены документы, устанавливающие, подтверждающие, передающие, ограничивающие (обременяющие) или прекращающие право на недвижимость.

2. Все документы, необходимые для регистрации прав на недвижимость, представляются в двух экземплярах, один из которых может быть ксерокопией.

3. Регистраторы не принимают документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом.

4. Текст документа должен быть написан ясно и четко, относящиеся к содержанию документа числа и сроки обозначены хотя бы один раз словами, а наименование юридических лиц - без сокращения, с указанием адресов их органов. Фамилии, имена и отчества граждан, адрес их места жительства должны быть написаны полностью.

5. Документы, подтверждающие сделки с недвижимостью, включая приобретение прав в результате конкурсной или аукционной распродажи, должны быть удостоверены органами юстиции.

6. Чертеж границ (план) земельного участка должен быть удостоверен органом, имеющим право его удостоверения.

Статья 18. Требования к содержанию документов

1. Чтобы право было зарегистрировано в Поземельной Книге, в документе должно подтверждаться, изменяться или отменяться право относительно определенной недвижимости и должно быть четко выражено, что документ составлен лицом, которое в соответствии с записью в Поземельной Книге уполномочено распоряжаться соответствующим правом, или что документ составлен с согласия владельца.

2. В случае, если одним документом предоставляется несколько различных прав, то в нем должно быть указано, относительно какого или каких прав выдвигается ходатайство о его регистрации. В противном случае документ будет зарегистрирован лишь в отношении того или тех прав, которые документ сам указывает как свое основное свойство.

3. Документ может иметь условием или касаться какого-либо периода времени, но его рамки должны быть определены установленными.

4. В документе о сервитутах всегда должны указываться юридически ответственные лица.

5. Для прекращения действия закладного листа требуется или предоставление самого документа с распиской о получении обусловленной суммы, или свидетельства о том, что закладное право прекращено в соответствии с судебным решением.

6. В судебных делах о недвижимости истец может, если суд, в ведение которого поступило дело, при-

мет такое решение, ходатайствовать о регистрации искового заявления. При этом заявление должно быть заверено.

7. В договорах на право пользования указываются временные обстоятельства. Относительно ипотечных прав указывается закладная сумма, процентная ставка и приоритетный порядок.

8. В документах о слиянии земельных участков должно быть представлено свидетельство, заверенное органами юстиции, о том, что залогодержатели этой недвижимости произвели взаимные расчеты, в результате чего был установлен приоритет взаимных обязательств, или свидетельство о том, что за недвижимостью остаются прежние обязательства, или о том, что только за одним из них остаются обязательства.

9. При выделении земельной собственности с оформлением документов на отдельные земельные участки указывается, в какой мере зарегистрированные за землевладением сервитуты относятся ко всему землевладению или только к некоторым тем участкам, на которые землевладения хотят разделить, и тогда - на какие именно.

10. При регистрации описи арестованной недвижимости по решению суда, других государственных юридических актов предоставляется заявление соответствующего органа, который совершил этот акт, или заверенная выписка из книг его учета, а сам акт (документ) должен касаться лица, которое в соответствии с записью в Поземельной Книге уполномочено распоряжаться собственностью.

11. Ликвидация или изменение какого-либо права на находящуюся в эксплуатации недвижимость требует согласия лишь владельца основной собственности, если другие лица на это право не зарегистрировали специальное заявление о том, что при ликвидации и изменении прав на находящуюся в совместном пользовании недвижимость должно быть получено их согласие.

Статья 19. Основания для отказа в государственной регистрации

В регистрации может быть отказано в случае, если:

- окажется, что право по своей природе не может быть зарегистрировано или не может регистрироваться в соответствующем Отделе;
- регистрация является явно излишней для правовой защиты или составитель документа или тот, кого касается акт, не уполномочен распоряжаться недвижимостью в указанном направлении;
- лицо, которое имеет лишь обусловленное право владения, составило документ без указания условий;
- с просьбой о регистрации права обратился недееспособный гражданин.

Статья 20. Основания и сроки отложения и приостановления государственной регистрации

1. Документы, поступившие в Отдел, подвергаются проверке. Если возникает подозрение в том, что они полностью или частично не имеют законных оснований для регистрации, то Регистратор устанавливает

месячный срок для дополнительной проверки. Если в течение этого срока не будут устранены причины препятствующие регистрации, Регистратор принимает решение об отклонении в регистрации права.

2. Регистрация может быть отложена при: необходимости получения дополнительных сведений от граждан, юридических лиц или органов власти;

направлении документов на экспертизу.

По заявлению заинтересованного лица, оспаривающего в суде право, за регистрацией которого обратилось другое заинтересованное лицо, регистрация этого права может быть отложена на срок не более десяти дней. Если в течение этого срока от суда не будет получено сообщение о поступлении заявления, регистрация права должна быть осуществлена. В случае получения от суда сообщения о поступлении заявления регистрация откладывается до разрешения дела судом.

3. В случае приостановления или отказа в регистрации в каталоге документов производится соответствующая запись. При отказе заявителю в письменной форме направляется сообщение о причине отказа. Копия письма помещается в Дело, заведенное на данную недвижимость.

Раздел 5. Особенности в регистрации отдельных видов прав

Статья 21. Регистрация прав на недвижимость, расположенную на незарегистрированных землях (регистрация прав на объекты недвижимости, прочно связанные с незарегистрированными участками земли)

1. Регистрация прав на объект недвижимости, расположенный на земельном участке, если право на сам земельный участок не зарегистрировано, должна осуществляться в том же порядке, что и регистрация прав на земельный участок, с присвоением ему кадастрового номера, но без занесения в Поземельную Книгу информации, касающейся прав на земельный участок.

2. При передаче, продаже, дарении или какой-либо другой форме передачи прав на недвижимость, все обременения, ограничения и правоприязания, касающиеся этого права на недвижимость, должны сохраняться, если в момент передачи права одновременно не происходит прекращение этих обременений, ограничений и правоприязаний и если к этому моменту обязательства по ним не были погашены или каким-либо другим образом не утратили своей юридической силы.

Статья 22. Регистрация квартир и других помещений, расположенных в зданиях, находящихся в собственности (общей, коллективной)

1. Регистрация прав на частные квартиры или другие помещения, расположенные в зданиях, находящихся в общей совместной или общей долевой собственности, осуществляется с учетом регистрации уставных документов кондоминиумов или кооперативов как объектов недвижимости, прочно связанных с земельным участком.

Статья 23. Регистрация прав аренды

1. Регистрации в Поземельной Книге подлежат права аренды, срок действия которых составляет три или более лет.

2. В том случае, когда в аренду сдается какой-либо объект недвижимости или какая-либо его часть, то к документу, представляемому к регистрации, прилагается карта или поэтажный план, на котором изображается объект недвижимости или его часть, сдаваемые в аренду.

Статья 24. Регистрация сервитутов

1. Регистрация сервитутов осуществляется на листе Поземельной Книги, относящемся к земельному участку, этим сервитутом обремененному, и может быть осуществлена на листе Поземельной Книги, в пользу которого этот сервитут образован.

Статья 25. Регистрация правоприязаний

1. Регистрации подлежит правоприязание на недвижимость, противоречащее интересам держателя зарегистрированного права на эту недвижимость.

2. В соответствии с настоящей статьей любое зарегистрированное правоприязание одной стороны на недвижимость другой стороны признается необоснованным при появлении решения или постановления суда или арбитража, признавшего подобное правоприязание несостоятельным.

Статья 26. Решения или прочие постановления суда

1. Любые решения или прочие постановления суда, которые касаются права на недвижимость, могут быть зарегистрированы с момента их принятия независимо от того, вступили ли эти решения или постановления в силу или нет. В том случае, если такие решения или постановления еще не вступили в силу, это решение или постановление должно рассматриваться как предупреждение о том, что в отношении прав на данную недвижимость имеются правоприязания со стороны какого-то истца.

Статья 27. Изменение и прекращение зарегистрированных прав на недвижимость

1. Изменения или прекращения зарегистрированных прав на недвижимость могут быть зарегистрированы только на основании заявления, поданного лицом, являющимся держателем этих прав.

Статья 28. Регистрация залога

1. Регистрация залога осуществляется на основании документов, содержащих информацию о сроках и условиях залога, а также о части недвижимости (включая чертеж сдаваемой части участка или объекта недвижимости).

Статья 29. Доверенности

1. Образование, изменение, ограничение, передача или прекращение зарегистрированного права на недвижимость может осуществляться по доверенности только в рамках, предписываемых законодательством Российской Федерации. Ни один документ, предусматривающий образование, измене-

ние, ограничение, передачу или прекращение какого-либо права на недвижимость по доверенности, не должен быть зарегистрирован до тех пор, пока эта доверенность, составленная в установленной законом форме, не будет представлена Регистратору.

Статья 30. Опекa и другие отношения, связанные с распоряжением недвижимостью на началах доверительной собственности

Любые права на недвижимость, связанные с распоряжением ей на началах опеки или других форм доверительной собственности, должны регистрироваться только на основании документов, порождающих и определяющих взаимоотношения, связанные с распоряжением недвижимостью на началах доверительной собственности.

Статья 31. Передача прав на недвижимость в связи с кончиной держателя этих прав

1. Любые изменения прав на недвижимость, связанные с кончиной держателя этих прав собственности, должны быть зарегистрированы на основе документа, в соответствии с которым право на недвижимость передается другому лицу.

Раздел 6. Исправление записей и ответственность

Статья 32. Устранение дефектов

1. Простые технические дефекты в документах, представляемых Регистратору для регистрации, которые не противоречат назначению уже занесенных записей и которые не влекут за собой ущерба для какой-либо третьей стороны, не могут служить основанием для отказа в регистрации.

2. Технические дефекты в регистрационных записях, являющиеся следствием технических дефектов в зарегистрированных документах или появившиеся в результате ошибок или описок, допущенных Регистратором, могут быть исправлены Регистратором в том случае, если они не влекут за собой ущерба какой-либо стороне, которая обоснованно полагалась на достоверность зарегистрированной информации.

3. Дефекты, которые могут быть устранены Регистратором и которые не могут служить основанием для сомнений в юридической силе зарегистрированных прав, устраняются Регистратором в том случае, если на основании такого дефекта не были совершены какие-либо действия и все стороны, которые могли бы понести ущерб вследствие устранения этих дефектов, были оповещены об их обнаружении.

Статья 33. Ответственность

1. Лица, виновные в умышленном или неумышленном искажении или потере информации, содержащейся в Поземельной Книге, или связанных с Поземельной Книгой документов, несут ответственность за любые материальные потери или ущерб, наносимые какой-либо из сторон вследствие этих искажений, потери или продажи искаженной информации

из Поземельной Книги, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 34. Государственные гарантии

1. Государство гарантирует возмещение потерь любому лицу, которое не по своей вине несет потери или ущерб, полагаясь на информацию, содержащуюся в Поземельной Книге, за счет регистрационных сборов, взимаемых при регистрации прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость.

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ О РЕГИСТРАТОРЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ПРОЧНО ЗАВЯЗАННУЮ С НИМИ НЕДВИЖИМОСТЬ

Утверждаю
Заместитель
Председателя Роскомзема
П.Ф.ЛОЙКО
30 августа 1994 года

Раздел 1. Общие положения

1. Государственную регистрацию прав на землю и прочно связанную с ней недвижимость в Российской Федерации осуществляют специально уполномоченные специалисты комитетов по земельным ресурсам землеустройству в районах и городах, именуемые далее Регистраторами.

2. Регистратор прав собственности на землю и прочно связанную с ней недвижимость - означает должность государственного служащего, назначаемого в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Положением. Он возглавляет отдел и одновременно является первым заместителем Председателя районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству.

3. Регистратор беспристрастен и независим в своей деятельности и руководствуется Конституцией Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации, принятыми в пределах их компетенции, а также настоящим Положением.

4. Регистратор имеет одного или более помощников (заместителей), других специалистов, необходимых для деятельности отдела.

5. Регистрационная деятельность не является предпринимательством и не преследует цели извлечения прибыли.

6. Регистрационное делопроизводство осуществляется Регистратором в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящим Положением, правилами, утверждаемыми Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству.

Контроль за исполнением правил регистрационного делопроизводства осуществляют комитеты по земельным ресурсам и землеустройству субъектов Российской Федерации.

7. Регистрационное делопроизводство ведется на русском языке и языках республик в составе Российской Федерации.

Если лицо, обратившееся за совершением регистрационного действия, не владеет языком, на котором ведется делопроизводство, тексты документов должны быть переведены.

8. Регистратор имеет печать с изображением Государственного герба Российской Федерации, наименованием государственного регистрационного отдела, штампы, бланки регистрационного отдела.

Раздел 2. Порядок назначения на должность регистратора

1. На должность Регистратора назначаются в порядке, определенном настоящим Положением, граждане Российской Федерации, совершеннолетние, имеющие высшее образование, с квалификацией инженера землеустроителя, прошедшие стажировку не менее одного года или проработавшие не менее трех лет в должности специалиста по земельному кадастру в районном (городском) комитете по земельным ресурсам и землеустройству.

Количество заместителей Регистратора определяется в зависимости от размеров территории обслуживания.

2. Лица, прошедшие стажировку и сдавшие квалификационный экзамен, назначаются на должность Регистратора приказом по районному (городскому) комитету по земельным ресурсам и землеустройству.

3. Увольнение Регистратора производится в соответствии с законодательством Российской Федерации о труде.

4. Регистратор, впервые назначаемый на должность, приносит присягу, текст которой утвержден законодательством Российской Федерации.

Раздел 3. Права, обязанности и ответственность

регистратора

1. В рамках своей юрисдикции Регистратор не должен вести никаких дел или совершать сделки, не входящие в круг его обязанностей как Регистратора прав собственности на землю и прочно связанную с ней недвижимость.

Регистратор не вправе:

- заниматься самостоятельной предпринимательской и никакой иной деятельностью, кроме регистрационной, научной и преподавательской;

- оказывать посреднические услуги;

- совершать действия по регистрации на свое имя и от имени своих родственников.

2. Регистратор имеет право:

- совершать предусмотренные законодательством Российской Федерации регистрационные действия в интересах физических и юридических лиц, обратившихся к нему;

- оформлять документы, подтверждающие права граждан и юридических лиц на землю и прочно связанную с ней недвижимость, изготавливать копии документов, делать выписки из них, а также из По-

земельной Книги, давать разъяснения по вопросам регистрации прав на землю и другие прочно связанные с ней объекты недвижимости;

- истребовать от граждан и юридических лиц сведения и документы, необходимые для осуществления регистрации права собственности на землю и прочно связанные с ней другие объекты недвижимости;

- предоставлять отсрочку в регистрации документов.

3. Регистратор обязан:

- оказывать гражданам и юридическим лицам содействие в регистрации их прав на землю и прочно связанную с ней недвижимость;

- предупреждать граждан о последствиях, которые могут возникнуть при отказе их от регистрации;

- отказать гражданам и юридическим лицам в регистрации, если приобретенное недвижимое имущество признано незаконным;

- предоставлять сведения и другую информацию о совершенных регистрационных действиях органам государственной власти и по запросам граждан и юридических лиц.

4. Регистратор несет ответственность:

- за правильность сведений, содержащихся в Свидетельстве, Поземельной Книге, дежурной кадастровой карте, копиях и выписках, выдаваемых из нее.

В случае совершения действий, противоречащих законодательству Российской Федерации, Регистратор несет административную и / или уголовную ответственность в установленном законом порядке.

Раздел 4. Назначение на должность помощника (заместителя) регистратора

1. На должность помощника (заместителя) Регистратора назначаются граждане Российской Федерации по предложению Регистратора и имеющие высшее землеустроительное образование, прошедшие стажировку в течение шести месяцев в комитетах по земельным ресурсам и землеустройству, сдавшие квалификационный экзамен и принявшие присягу.

2. Помощники (заместители) Регистратора действуют от его имени и по его поручению. Их действия являются действиями Регистратора во время его отсутствия или болезни. В случае отставки Регистратора заместитель выполняет все его обязанности вплоть до назначения нового Регистратора.

3. Регистратор не вправе исполнять свои должностные обязанности в период их исполнения лицом, временно его заменяющим.

4. Помощник (заместитель) Регистратора обязан:

- проверять правильность оформления документов, чертежей границ, планов земельных участков;

- вести регистрационное делопроизводство;

- осуществлять связи с гражданами, общественными и прочими организациями.

5. Увольнение помощника (заместителя) Регистратора производится в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации о труде.

Раздел 5. Регистрационные действия совершаемые регистратором, помощником (заместителем) регистратора

1. Регистратор организует и обеспечивает с помощью своей службы регистрацию прав собственности на землю и прочно связанную с ней недвижимость.

2. Регистратор делает записи в Поземельной Книге в соответствии с правилами ведения Поземельной Книги.

3. Регистратор, помощник (заместитель):

- проводит проверку представленных гражданами и юридическими лицами документов;

- принимает решение о приеме или отказе их в регистрации;

- регистрирует их в каталоге документов и помещает в Дело о недвижимости;

- присваивает очередной кадастровый номер земельному участку;

- наносит границы и кадастровый номер земельного участка на дежурную карту;

- вносит дополнения и изменения в Поземельную Книгу о произведенных сделках, ограничениях по использованию земельного участка и прочно связанной с ним недвижимости, обременениях, аренде, ипотеке (залоге) и иных действиях по распоряжению земельным участком и прочно связанной с ним недвижимости;

- оформляет и выдает Свидетельства прав собственности на землю;

- прекращает (аннулирует) право собственности;

- устраняет технические дефекты в записях в Поземельной Книге;

- подготавливают сведения и другую информацию по заявкам граждан и юридических лиц.

Раздел 6. Контроль за деятельностью регистратора

1. Контроль за исполнением профессиональных обязанностей Регистратора возлагается на комитеты по земельным ресурсам и землеустройству субъектов Российской Федерации.

2. Проверка работы Регистратора проводится один раз в пять лет. Проверка работы Регистратора, впервые приступившего к регистрационной деятельности, должна быть проведена через год после наделения его полномочиями Регистратора.

3. Регистраторы обязаны представлять должностным лицам, уполномоченным на проведение проверок, все сведения и документы, касающиеся их деятельности.

4. Отказ в совершении регистрационных действий или неправильное совершение регистрационного действия обжалуются в судебном порядке согласно законодательству Российской Федерации.

ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГИСТРАЦИОННЫХ СБОРАХ, ВЗИМАЕМЫХ ПРИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ И ПРОЧНО СВЯЗАННУЮ С НИМИ НЕДВИЖИМОСТЬ (проект)

Раздел 1. Общие положения

1. За совершение действий по регистрации прав граждан и юридических лиц на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость, предоставление выписок из Поземельной Книги, изготовление дубликатов документов, подтверждающих права на земельные участки, взимаются регистрационные сборы.

Плательщиками регистрационных сборов являются граждане и юридические лица, в интересах которых совершаются регистрационные действия и выдаются документы (Свидетельства на право собственности и т.п.), имеющие юридическое значение.

Сборы за регистрацию прав на недвижимость зачисляются на счет районного (городского) комитета по земельным ресурсам и землеустройству, из которых:

- десять процентов централизуется на специальном счете Роскомзема для целей развития и сопровождения единой системы регистрации прав на землю и прочно связанную с ней недвижимость;

- двадцать процентов централизуются на специальном счете комитета по земельным ресурсам и землеустройству субъекта Федерации, из которых десять процентов предназначены для развития и сопровождения на территории субъекта Федерации системы регистрации прав на землю и прочно связанную с ней недвижимость, а другие десять процентов предназначены для возмещения потерь, понесенных гражданами и юридическими лицами по причине внесения в регистрационные документы неправильных записей об их правах;

- остальная часть сборов (семьдесят процентов) предназначена для расходов на содержание Отдела по регистрации и его оснащение.

2. Регистрационные сборы взимаются:

- а) за регистрацию права на недвижимость;
- б) за регистрацию передачи права на недвижимость при совершении сделок и иных действий, предусмотренных законом;
- в) за выдачу Свидетельства на право собственности на земельный участок;
- г) за выдачу повторного (дубликата) Свидетельства взамен утраченных, испорченных; за выдачу копий (дубликатов) документов, зарегистрированных в Поземельной Книге; за выдачу справок, выписок из Поземельной Книги;
- д) за внесение изменений записей в Поземельной Книге, в Свидетельстве;
- е) за ревизию, анализ и изучение помещенных в книгу документов с последующей подготовкой справки о состоянии недвижимости;

- ж) за передачу постоянной информации о состоянии недвижимости коммерческим организациям и другим заинтересованным лицам.

3. В настоящем Положении изложены ставки и порядок исчисления взимания сборов при регистрации права на недвижимость.

Раздел 2. Порядок исчисления и взимания регистрационных сборов

4. Установлено два вида сборов:

- в твердых ставках (в рублях) и в процентном отношении к соответствующей сумме.

При взимании сборов сумма их округляется до рубля: при этом сумма менее 50 коп. отбрасывается, а сумма 50 - 90 коп. принимается за рубль.

5. Регистрационный сбор уплачивается до подачи заявления о совершении регистрационных действий, а в соответствующих случаях при выдаче документов.

6. Сборы на регистрацию уплачиваются наличными деньгами в кредитные учреждения либо перечисляются со счета плательщика в кредитные учреждения. Прием кредитными учреждениями регистрационных сборов от физических лиц осуществляется во всех случаях с выдачей квитанции установленного образца для предъявления в Отдел по регистрации.

7. Платежные поручения на безналичное перечисление сбора, квитанции банка о приеме денег в уплату сбора приобщаются к заявлениям и другим документам, подаваемым для проведения регистрационных действий, остаются в делах Отдела по регистрации.

В реестре регистрации подаваемых документов указываются название платежного документа, сумма внесенного сбора, дата и номер банковского документа.

Раздел 3. Порядок возврата регистрационных сборов

8. Сбор за регистрацию прав на недвижимость подлежит возврату частично или полностью в случаях:

- а) внесения сбора в размерах, больших, чем предусмотрено данным Положением;

- б) возвращения Регистратором заявления на проведение регистрации или отказа в регистрации, а также отказа в совершении регистрационных действий, подлежащих оплате;

- в) отказа лиц, уплативших регистрационный сбор, от совершения регистрационных действий или получения документов, подтверждающих регистрацию права на недвижимость;

- г) в иных случаях, определяемых законодательством Российской Федерации.

9. Возврат регистрационного сбора производится по заявлению плательщика. К заявлению о возврате регистрационного сбора прилагаются справки об обстоятельствах, являющихся основанием для полного или частичного возврата регистрационного сбора, а также подлинные документы, подтверждающие уплату регистрационного сбора, если уп-

жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Общее имущество - части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением и следующие их судьбе; находятся в общей долевой собственности собственников помещений (домовладельцев).

Кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) - частной, государственной, муниципальной и иной форм собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.

Доля участия - установленная доля домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае - долю голосов на общем собрании домовладельцев и членов товарищества собственников жилья.

Застройщик - любое физическое или юридическое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, которые приобретают, строят или реконструируют недвижимое имущество с целью создания кондоминиума и передачи прав собственности на помещения в нем различным домовладельцам.

Статья 2. Отношения, регулируемые законодательством о кондоминиумах и товариществах собственников жилья

Законодательство о кондоминиумах и товариществах собственников жилья устанавливает:

- отношения собственности в кондоминиуме;
- порядок образования, эксплуатации, приращення, отчуждения и передачи прав на недвижимое имущество в кондоминиуме;
- требования к государственной регистрации недвижимого имущества, являющегося объектом отношений собственности в кондоминиуме; порядок управления недвижимым имуществом в кондоминиуме, создания, регистрации, функционирования и ликвидации товарищества собственников жилья.

Статья 3. Законодательство и иные правовые акты о кондоминиумах и товариществах собственников жилья

1. Законодательство о кондоминиумах и товариществах собственников жилья относится к граждан-

скому законодательству и включает в себя настоящий Федеральный закон, Гражданский кодекс Российской Федерации, иные законодательные акты Российской Федерации, регулирующие гражданские правоотношения.

Содержащиеся в законодательстве жилищные правоотношения регулируются также иными законодательными актами Российской Федерации и законодательными актами субъектов Российской Федерации.

2. Отношения, указанные в статье 2 настоящего Федерального закона, могут регулироваться указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Статья 4. Сфера действия настоящего Федерального закона

1. Действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения собственности в кондоминиумах, помещения в которых принадлежат не менее чем двум домовладельцам, на вновь создаваемые кондоминиумы в процессе строительства и реконструкции, а также на все товарищества, товарищества домовладельцев, жилищные кооперативы, жилищно-строительные кооперативы с полностью выплаченным паевым взносом хотя бы одним членом, иные объединения собственников недвижимости в жилищной сфере, создаваемые для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома.

2. Положения настоящего Федерального закона применяются при регулировании соответствующих отношений, возникающих на территории Российской Федерации, с участием российских и иностранных физических и юридических лиц, лиц без гражданства, если иное не установлено международными договорами.

Глава II. Отношения собственности в кондоминиуме. Права и обязанности домовладельцев

Статья 5. Объекты в кондоминиуме

1. В состав кондоминиума могут входить следующие объекты: одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, бассейнами, водоемами, многолетними зелеными насаждениями и другими подобными объектами;

несколько компактно расположенных зданий или сооружений односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

2. Кондоминиум может состоять из отдельной части здания размером не менее одной блок-секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел. Отдельная часть здания может быть выделена в от-

дельный кондоминиум при условии, что надстройка, реконструкция, перестройка либо снос этой блок-секции не нарушает целостность других частей здания, не входящих в состав данного кондоминиума.

Статья 6. Права собственности на помещения в кондоминиуме

1. Собственником помещения в кондоминиуме (домовладельцем) могут быть любое физическое или юридическое лицо, Российская Федерация, субъект Российской Федерации и муниципальное образование. Помещение в кондоминиуме может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, выступающим как один домовладелец, один домовладелец может иметь в собственности несколько помещений в кондоминиуме.

2. Домовладельцы владеют, пользуются и распоряжаются помещениями в кондоминиуме, находящимися в частной, государственной, муниципальной или иной форме собственности, в соответствии с общими нормами гражданского законодательства.

Статья 7. Общее имущество в кондоминиуме

Общим имуществом в кондоминиуме являются обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию.

Статья 8. Права собственности на общее имущество в кондоминиуме

1. Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев.

2. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных настоящим Федеральным законом пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме.

3. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

4. По соглашению домовладельцев (достигнутому в соответствии с установленной статьей 22 настоящего Федерального закона процедурой принятия решения общего собрания домовладельцев или иным законным образом) объекты общего имущества могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

5. Прилегающий земельный участок и иное общее имущество в кондоминиуме могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитутом)

другими лицами. Не допускается запрет на установление сервитутов в случае необходимости обеспечения доступа иных лиц к объектам, существовавшим до момента принятия настоящего Федерального закона.

Новые сервитуты устанавливаются по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и домовладельцами. В случае недостижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом.

Статья 9. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме

1. Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади, если решением общего собрания домовладельцев, принятым в соответствии с установленной статьей 22 настоящего Федерального закона процедурой, или иным законным соглашением участников долевой собственности на общее имущество (далее соглашение домовладельцев) не установлено иное.

Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением домовладельцев.

Доля участия по соглашению домовладельцев может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений в кондоминиуме.

2. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу.

3. Доля собственности нового домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествовавшего домовладельца.

Статья 10. Установление границ земельных участков в кондоминиуме

1. Границы земельных участков в существующей застройке населенных пунктов, входящих в состав кондоминиума, определяются действующими землеотводами.

2. Размеры земельных участков для вновь строящихся объектов в кондоминиуме определяются в соответствии с требованиями градостроительных нормативов исходя из условий обеспечения минимальных противопожарных и санитарных разрывов между зданиями в застройке населенных пунктов, доступа ко всем частям имущества в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации.

3. Порядок, установленный в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, базируется на перерасчете и корректировке нормируемого для каждого перио-

да застройки размера территории застройки населенных мест в целом на размеры земельных долей в общей собственности, приходящихся на каждого домовладельца в кондоминиуме.

4. Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме устанавливается путем умножения площади помещения на удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 настоящей статьи.

Статья 11. Передача в собственность земельных участков в кондоминиуме в существующей застройке

1. В существующей застройке земельные участки, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости, входящие в состав кондоминиума, передаются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в нормативных размерах бесплатно.

2. Сверхнормативная территория в случае ее расположения в границах жилой группы или двора кондоминиума может быть приобретена в собственность или получена в аренду в качестве самостоятельной единицы кондоминиума наравне с помещениями домовладельцами или товариществом. В случае отказа домовладельцев или товарищества от приобретения в собственность или получения в аренду сверхнормативных территорий они остаются в государственной или муниципальной собственности и используются в соответствии с действующим законодательством.

3. Органы, уполномоченные устанавливать границы и размеры земельных участков в кондоминиумах, обязаны в срок не позднее двух месяцев после обращения домовладельцев установить в соответствии с порядком, указанным в пункте 2 статьи 10 настоящего Федерального закона, границы и размеры земельного участка в кондоминиуме.

4. Передача в собственность бесплатно нормативной части земельных участков и продажа или передача в аренду сверхнормативной части земельных участков осуществляются государственными органами исполнительной власти или органами местного самоуправления в соответствии с законодательством.

Статья 12. Изменения границ недвижимого имущества в кондоминиуме

1. Домовладелец при приобретении смежного помещения или смежной части иного недвижимого имущества может убрать или перенести любые разделительные перегородки или проделать в них либо в стенах проемы (включая случаи, когда эти перегородки либо стены полностью или частично являются общим имуществом в кондоминиуме), если подобные действия не ослабляют несущую способность здания, не нарушают систему функционирования инженерных коммуникаций, механического и иного оборудования здания.

2. Границы между смежными помещениями могут быть передвинуты или существующие помещения могут быть разделены на два или более помещения

без согласия других домовладельцев в том случае, если подобные передвижки или раздел не влекут за собой изменения границ других помещений или доли участка других домовладельцев.

3. Границы между смежными помещениями могут быть перенесены или существующее помещение может быть разделено на два или более помещения, если любые вновь образуемые помещения будут иметь отдельные входы, а жилые помещения - санузел и кухню и если это не противоречит положениям настоящего Федерального закона, а в случае существования товарищества - его уставу, и только после внесения соответствующей поправки в паспорт домовладения на основании соответствующего заявления, которое должно быть подано домовладельцами этих помещений. В случае наличия товарищества заявление подается в товарищество.

4. Товарищество готовит и регистрирует необходимые поправки к паспорту домовладения, отражающие раздел помещения или перенос границ между смежными помещениями, их размеры и порядковые номера, изменения долей участия собственников таких помещений. Все эти работы ведутся за счет домовладельцев, подавших заявление на изменение границ или раздел помещений.

5. Указанные действия домовладелец вправе осуществлять только при наличии соответствующего разрешения органов архитектуры и градостроительства.

Статья 13. Защита прав покупателей помещений в кондоминиуме

1. Продавец, подготавливая предложение о продаже помещения в кондоминиуме, кроме обычных технических характеристик, сообщаемых покупателю при продаже помещений, обязан предоставить документы со следующими сведениями:

1) при отсутствии товарищества сообщаются:

данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

сведения о залоге помещений;

сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;

2) при наличии товарищества в дополнение к сведениям, перечисленным в подпункте 1 настоящей статьи, сообщаются:

• данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества;

• сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляется устав товарищества, определяющий права и обязанности будущего домовладельца.

2. Продавец отвечает за убытки, понесенные покупателем помещения в результате непредоставления указанных сведений либо искажений или неточностей, содержащихся в официальном предложении о продаже помещения, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Статья 14. Государственная регистрация кондоминиума. Паспорт домовладения

1. Кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, а также права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством с предоставлением паспорта домовладения.

2. Паспорт домовладения составляется территориальными или местными бюро технической инвентаризации на основании натуральных обмеров и сведений органов архитектуры и градостроительства, органов по землепользованию и земельным ресурсам, органов по управлению государственным имуществом и хранится (в зависимости от формы управления кондоминиумом) у домовладельцев, службы заказчика либо товарищества.

3. Паспорт домовладения содержит необходимые сведения о недвижимом имуществе в кондоминиуме, включая:

- запись о том, что данное домовладение представляет собой кондоминиум, зарегистрированный в едином государственном реестре;
 - реквизиты банка данных органа, осуществляющего государственную регистрацию и учет имущества и прав собственности на него, в котором хранится копия паспорта домовладения;
 - при наличии государственного земельного кадастра государственный кадастровый номер домовладения;
 - почтовый адрес домовладения;
 - топографическое описание и ситуационный план участка домовладения;
 - планы этажей зданий и сооружений с фиксацией названия, номера каждой отдельной части домовладения и ее площади, высоты этажей;
 - сведения о материалах и иных характеристиках несущих и ограждающих несущих конструкций;
 - историческая справка - год постройки и реконструкции, проектные и строительные организации, прошлые и настоящие собственники кондоминиума;
 - сведения об инвентаризационной стоимости кондоминиума.
4. По решению органов местного самоуправления обновление и копирование паспорта домовладения могут осуществляться за счет местного бюджета.

Статья 15. Бремя домовладельца в кондоминиуме по содержанию и ремонту помещений

1. Домовладелец в кондоминиуме обязан обеспечить надлежащее содержание и ремонт помещений, находящихся в его собственности.

2. Домовладелец обязан обеспечивать с соблюдением установленных нормативных и технических требований использование, содержание и ремонт, перестройку и модернизацию помещений или их частей без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других домовладельцев.

3. При нанесении домовладельцем лично или лицами, проживающими с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими помещения в

соответствии с договором аренды или на основании какого-либо другого права, предоставленного домовладельцем, ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу домовладелец обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб.

Порядок возмещения затрат домовладельца на устранение ущерба имуществу других домовладельцев либо общему имуществу, нанесенного нанимателями или арендаторами, определяется соответствующими договорами найма или аренды с собственником помещения, иным законным основанием.

Статья 16. Бремя домовладельцев в кондоминиуме по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме

1. Домовладельцы в кондоминиуме несут в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, бремя расходов на содержание и ремонт общего имущества.

2. Неиспользование домовладельцем принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не являются основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

Статья 17. Обязательные платежи домовладельцев в кондоминиуме

1. В кондоминиуме содержание и ремонт помещений, находящихся в частной, муниципальной, государственной или иной форме собственности, осуществляются за счет домовладельцев собственников этого имущества в соответствии с действующим законодательством.

2. Домовладельцы (физические и юридические лица) в кондоминиуме оплачивают налог на недвижимое имущество, а при использовании собственных помещений для извлечения прибыли - и другие установленные законодательством налоги.

3. Домовладельцы в кондоминиуме оплачивают услуги по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с действующим законодательством.

4. Домовладельцы оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

5. Домовладельцы несут ответственность за своевременность платежей нанимателей либо арендаторов принадлежащих им помещений. Общим собранием товарищества собственников жилья может быть предусмотрена возможность внесения отдельных платежей нанимателями либо арендаторами в соответствии с договором найма либо аренды (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) непосредственно на счет товарищества.

Статья 18. Размеры обязательных платежей домовладельцев в кондоминиуме на содержание и ремонт общего имущества

1. Общие размеры обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества устанавли-

ваются на основе учета единых правил и норм, утвержденных органами местного самоуправления, и обеспечивают возмещение издержек на обслуживание, текущий и профилактический ремонт, а также возмещение издержек на капитальный ремонт общего имущества.

2. Размер обязательных платежей каждого домовладельца на содержание и ремонт общего имущества пропорционален его доле в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доле участия).

Статья 19. Предоставление дотаций, компенсаций и субсидий в кондоминиуме

Социальная защита домовладельцев, нанимателей и арендаторов жилых помещений в кондоминиуме осуществляется в порядке, установленном правовыми актами Российской Федерации, соответствующими решениями органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, путем:

передачи товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

предоставления компенсаций (субсидий) на оплату жилья и коммунальных услуг отдельным категориям граждан из числа домовладельцев, нанимателей и арендаторов;

предоставления гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство и приобретение жилья в кондоминиуме.

Глава III. Управление кондоминиумом и его обслуживание

Статья 20. Управление кондоминиумом

1. Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома домовладельцы вправе самостоятельно выбрать способ управления недвижимым имуществом.

2. Управление кондоминиумом может осуществляться путем:

непосредственного управления домовладельцами при незначительных размерах кондоминиума и ограниченном числе домовладельцев;

передачи домовладельцами функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органами местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги;

образования домовладельцами товарищества собственников жилья для самостоятельного управления кондоминиумом либо для последующей передачи по договору части или всех функций по управлению уполномоченному физическому лицу - индивидуальному предпринимателю либо уполномоченной организации любой формы собствен-

сти (управляющему), а также иным способом, установленным федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

3. Способ управления кондоминиумом может быть изменен в любое время по решению домовладельцев.

4. Неизбрание домовладельцами в течение шести месяцев способа управления кондоминиумом, в котором более 50 процентов площади помещений находится в частной собственности, влечет наложение штрафа на домовладельцев - граждан и организации, а также на должностных лиц, уполномоченных представлять интересы собственника в кондоминиуме.

Размер штрафа устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Рассмотрение дел о правонарушениях и наложение штрафа осуществляются органами Государственной жилищной инспекции Российской Федерации в порядке, установленном главой 21 Кодекса РСФСР об административных правонарушениях.

Статья 21. Организация управления кондоминиумом

1. Управление кондоминиумом домовладельцами непосредственно допускается в случаях, когда кондоминиум включает в себя не более четырех помещений, принадлежащих двум, трем или четырем различным домовладельцам.

2. В других случаях домовладельцы (в составе не менее двух) на добровольной основе вправе выбрать один из способов управления недвижимым имуществом, перечисленных в статье 20 настоящего Федерального закона.

3. Выбор способа управления кондоминиумом осуществляется на общем собрании домовладельцев. Общее собрание домовладельцев может быть собрано по инициативе любого числа домовладельцев, застройщика, предприятия, учреждения, организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится имущество, органов местного самоуправления либо иного заинтересованного лица.

4. В случае принятия домовладельцами решения о передаче функций по управлению кондоминиумом уполномоченной государством или органом местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги передача производится по договору, заключаемому в обязательном порядке в соответствии с гражданским законодательством.

5. Организация и сфера деятельности службы заказчика на жилищно-коммунальные услуги определяются соответствующими органами государственной власти или местного самоуправления, выступающими от имени собственника жилищного фонда - Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

6. Во вновь создаваемых кондоминиумах образуются товарищества собственников жилья в соответствии с главой VI настоящего Федерального закона.

Статья 22. Организация общего собрания домовладельцев

1. Уведомление о проведении общего собрания домовладельцев направляется лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, в письменной форме и вручается каждому домовладельцу под расписку или путем почтового отправления (заказным письмом). Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания.

2. В уведомлении о проведении общего собрания указываются: по чьей инициативе созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

3. Каждый домовладелец на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле его участия, установленной в соответствии с положениями статьи 9 настоящего Федерального закона.

В случае, когда в государственной и (или) муниципальной собственности находится более 30 процентов площади помещений в кондоминиуме, собственник этих помещений или уполномоченный им орган может принять решение о перераспределении между остальными домовладельцами пропорционально доле их участия части принадлежащих ему голосов на общем собрании (свыше 30 процентов голосов).

4. Общее собрание домовладельцев правомочно, если на нем присутствуют домовладельцы или их представители, обладающие более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов домовладельцев.

В случае отсутствия кворума инициатор назначает новые дату, место и время проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть создано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося ранее общего собрания.

5. Общее собрание домовладельцев ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих домовладельцев или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания.

Первое собрание домовладельцев ведет инициатор собрания.

6. На общем собрании по выбору способа управления кондоминиумом принимается решение: либо о передаче недвижимого имущества в управление уполномоченной государством или органом местного самоуправления службе заказчика на жилищно-коммунальные услуги, либо об образовании товарищества собственников жилья и утверждении его устава.

7. Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом.

8. Решение общего собрания, принятое в установленном выше порядке, является обязательным для

всех домовладельцев, в том числе для тех, которые независимо от причин не приняли участия в голосовании.

Статья 23. Обслуживание и эксплуатация недвижимого имущества в кондоминиуме

1. Для реализации целей обеспечения сохранности недвижимого имущества в кондоминиуме, безопасности и комфортности проживания или пребывания в нем граждан обслуживание и эксплуатация недвижимости в кондоминиуме должны осуществляться физическими или юридическими лицами, имеющими лицензию на осуществление ремонтно-эксплуатационной или строительной деятельности в случае, если закон требует наличия такой лицензии.

2. Физические и юридические лица, осуществляющие ремонтно-эксплуатационную или строительную деятельность, выполняют работы по содержанию и ремонту недвижимого имущества, предоставлению коммунальных услуг, строительству дополнительных объектов в кондоминиуме до договорам с лицами, управляющими кондоминиумом (домовладельцами, уполномоченными государством или органом местного самоуправления службами заказчика, товариществами собственников жилья или уполномоченными ими на то управляющими физическими лицами или организациями).

3. Ремонтно-эксплуатационное обслуживание кондоминиума либо выполнение несложных строительных работ может осуществляться непосредственно домовладельцами или товариществом собственников жилья. Товарищество собственников жилья должно иметь соответствующее специальное разрешение (лицензию) на соответствующие виды деятельности, если законом эти виды деятельности отнесены к перечню лицензируемых.

Глава IV. Организация товарищества собственников жилья

Статья 24. Товарищество собственников жилья

Домовладельцы в целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в кондоминиуме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в кондоминиуме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества могут образовывать товарищества собственников жилья (далее по тексту - товарищества).

Статья 25. Правовой статус товарищества

1. Товариществом является объединение домовладельцев собственников помещений как в существующих, так и во вновь создаваемых кондоминиумах, образованное в соответствии со статьями 20 - 22 настоящего Федерального закона и в целях, указанных в статье 24 настоящего Федерального закона.

2. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с настоящим Федеральным законом, иными законодательными актами Российской Федерации, а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов Российской Федерации и уставом товарищества. Устав товарищества принимается на общем собрании домовладельцев большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей.

3. В соответствии с пунктом 1 статьи 4 настоящего Федерального закона численность членов товарищества не может быть менее двух домовладельцев, за исключением случаев, предусмотренных главой VI настоящего Федерального закона.

4. Товарищество кондоминиума создается без ограничения срока деятельности, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

5. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Товарищество имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

6. Товарищество отвечает по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

Статья 26. Организация товарищества

Товарищество считается организованным с момента его государственной регистрации в соответствии с порядком, определяемым законом о регистрации юридических лиц для некоммерческих организаций, и статьей 28 настоящего Федерального закона.

Статья 27. Документы, представляемые для регистрации товарищества

Для регистрации товарищества представляются: заявление, подписанное председателем общего собрания домовладельцев;

выписка из протокола общего собрания, содержащая решение об организации товарищества и утверждении его устава;

устав товарищества, принятый общим собранием домовладельцев, с указанием схемы определения и распределения долей участия всех домовладельцев;

копии правоустанавливающих документов всех домовладельцев собственников помещений в кондоминиуме, удостоверенные уполномоченным на то лицом;

описание общего имущества в кондоминиуме;

паспорт домовладения;

другие документы, перечень которых устанавливается законодательством, иными правовыми и нормативными актами.

Статья 28. Порядок регистрации товарищества

1. Представленные для регистрации товарищества документы рассматриваются в срок не более 30 дней. В течение указанного срока принимается решение:

о регистрации товарищества;

о предоставлении срока для приведения представленных документов в соответствие с требованиями законодательства;

об отказе в регистрации товарищества.

2. Соответствующее решение регистрирующего органа в пятидневный срок со дня его принятия высылается в адрес лица, указанного в заявлении о регистрации товарищества, или по другому указанному им адресу либо вручается названному лицу или иному уполномоченному им лицу под расписку.

3. На основании полученного решения зарегистрированному товариществу в пятидневный срок выдается свидетельство о регистрации.

4. В случае, если представлены не все документы, необходимые для осуществления регистрации, регистрирующим органом устанавливается срок представления недостающих документов. При представлении недостающих документов в установленный срок заявление считается поданным в день первоначального представления документов. В противном случае заявление и другие документы считаются непредставленными и возвращаются заявителем.

5. В регистрации товарищества должно быть отказано в случае существенного нарушения порядка и условий организации товарищества, при несоответствии устава товарищества требованиям закона, а также в случае, если решение об организации товарищества принято с нарушением установленного настоящим Федеральным законом порядка.

6. Отказ в государственной регистрации товарищества не является препятствием для повторной подачи документов на государственную регистрацию при условии устранения оснований, вызвавших отказ.

7. Решение регистрирующего органа может быть обжаловано в судебном порядке.

8. В случае противоречия норм настоящей статьи и статьи 48 настоящего Федерального закона Федеральному закону "О регистрации юридических лиц" применяются нормы последнего.

Глава V. Деятельность товарищества

Статья 29. Права товарищества

1. Товарищество имеет право:

•заключать договоры на управление и/или обслуживание и эксплуатацию общего имущества, в том числе помещений, находящихся в собственности товарищества, с любым физическим лицом или организацией любой формы собственности в соответствии с законодательством;

•организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно-коммунальной организации и расчетным счетом товарищества;

•определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящим Федеральным законом и уставом товарищества цели;

- устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия;

- выполнять работы и оказывать услуги членам товарищества;

- пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

- иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

- передавать на договорных началах материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим ему услуги;

- продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса фонда товарищества, если они изношены или морально устарели.

2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:

- предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

- в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящегося в собственности товарищества;

- получать в бессрочное пользование либо получить или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

- осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

- совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

Статья 30. Права товарищества по обеспечению исполнения домовладельцами своих обязанностей

1. В случае неисполнения домовладельцами своих обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить к домовладельцу иск с требованием компенсации за неуплату обязательных платежей и неуплату иных общих расходов и взносов, установленных гражданским законодательством.

2. Товарищество может требовать полного возмещения причиненных ему убытков в результате невыполнения домовладельцем обязательств по уплате обязательных платежей и оплате иных общих расходов и взносов в установленном гражданским законодательством порядке, в том числе судебном.

Статья 31. Обязанности товарищества

Товарищество обязано:

- обеспечивать выполнение требований настоящего Федерального закона, иных законодательных и правовых актов, а также устава товарищества;

- выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства;

- обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их бремени по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;

- обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;

- обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

- пресекать действия третьих лиц, затрудняющих либо препятствующих реализации прав владения, пользования и в установленных пределах распоряжения домовладельцами общим имуществом;

- в случаях, предусмотренных законодательством, уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

Статья 32. Членство в товариществе

1. Членами товарищества являются домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме.

2. По решению собственников государственного и муниципального имущества членами товарищества могут быть юридические лица государственные и/или муниципальные организации, которым помещения в кондоминиуме принадлежат на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления.

3. Членство в товариществе возникает у домовладельцев с момента регистрации товарищества в установленном порядке.

4. После организации товарищества все лица, приобретающие помещения в кондоминиуме, становятся членами товарищества немедленно после возникновения у них права собственности на помещение.

5. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители в установленном законодательством порядке.

6. С момента прекращения права собственности члена товарищества на помещения в кондоминиуме в связи со смертью гражданина, с ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

7. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества правопреемники (наследники) входят в товарищество с момента возникновения права собственности на помещение в кондоминиуме.

8. В случае смерти гражданина - собственника помещения и отсутствия наследников по закону и по

завещанию судьба указанного помещения определяется нормами наследственного права.

9. Член товарищества вправе с учетом требований устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением и на условиях общего владения, пользования и в установленных настоящим Федеральным законом пределах распоряжения этим имуществом.

Статья 33. Органы управления товариществом

Органами управления товариществом являются: общее собрание членов товарищества; правление товарищества.

Статья 34. Общее собрание членов товарищества

1. Общее собрание членов товарищества является высшим органом управления товариществом и создается в порядке, установленном уставом товарищества.

2. Годовое общее собрание членов товарищества проводится не позднее 60 дней после окончания финансового года. Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10 и более процентами голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

3. К исключительной компетенции общего собрания членов товарищества относятся:

1) внесение изменений и дополнений в устав товарищества;

2) решение о реорганизации и ликвидации товарищества;

3) принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам; предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;

4) принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме;

5) принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты;

6) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;

7) введение ограничений на использование общего имущества;

8) избрание правления и ревизионной комиссии;

9) утверждение годового финансово-хозяйственного плана и отчета о его выполнении;

10) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;

11) образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта кондоминиума и оборудования;

12) рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества;

13) принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда;

14) определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

4. Общее собрание имеет право решать вопросы, которые отнесены к компетенции правления.

Статья 35. Порядок ведения общего собрания членов товарищества и голосования

1. Правомочия общего собрания членов товарищества устанавливаются в соответствии с положением, изложенным в пункте 4 статьи 22 настоящего Федерального закона, если иное не предусмотрено уставом товарищества.

2. Члены товарищества на общем собрании обладают количеством голосов пропорционально доле участия, установленной в соответствии с положениями статьи 9 настоящего Федерального закона, если иное не определено в уставе товарищества.

3. Общее собрание товарищества ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия общее собрание ведет один из членов правления.

В случае отсутствия вышеуказанных лиц председательствующий может быть избран из числа членов товарищества.

4. Решения по вопросам, отнесенным настоящим Федеральным законом к компетенции общего собрания в соответствии с подпунктами 2 - 6 пункта 3 статьи 34 настоящего Федерального закона, принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов членов товарищества.

По остальным вопросам решения принимаются большинством голосов присутствующих на общем собрании членов товарищества или их представителей.

5. Уставом товарищества могут быть предусмотрены раздельное голосование по группам домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений в кондоминиуме и решаемых вопросов, а также увеличение количества голосов, необходимых для принятия решений по вопросам, отнесенным настоящим Федеральным законом или уставом товарищества к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

Статья 36. Правление товарищества

1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества.

2. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30 процентов площади всех помещений в кондоминиуме, представитель соответствующего члена товарище-

ства входит в правление товарищества в обязательном порядке, за исключением случая, предусмотренного статьей 51 настоящего Федерального закона.

3. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества общим собранием на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

4. Правление избирает из своего состава председателя.

5. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

Статья 37. Обязанности правления товарищества

1. В обязанности правления входят:

- соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава;
- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию;
- заключение договоров от имени товарищества;
- представительство товарищества;
- управление кондоминиумом или заключение договоров на управление;
- наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме;
- ведение списка членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности;
- созыв и организация проведения общего собрания;
- выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

2. Заседание правления созывается председателем в сроки, установленные уставом товарищества.

3. Заседание правления признается правомочным при участии в нем большинства членов правления.

4. Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

Статья 38. Председатель правления товарищества

1. Председатель правления избирается на срок, установленный уставом. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, которые для них обязательны.

2. Председатель действует и подписывает от имени товарищества платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием. Разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка

обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда.

Статья 39. Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества

1. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

2. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

3. Ревизионная комиссия (ревизор):

- проводит плановые ревизии финансово-хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год;
- представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов;
- отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

Статья 40. Средства и имущество товарищества

1. Средства товарищества состоят из:

- вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;
- доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей, задач и обязанностей товарищества, перечисленных в статьях 24, 29 и 31 настоящего Федерального закона;
- дотаций на эксплуатацию, текущий и капитальный ремонт, коммунальные услуги и иных дотаций, предусмотренных в части второй статьи 19 настоящего Федерального закона;
- прочих поступлений.

2. По решению общего собрания товарищество может часть свободных денежных средств помещать в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги.

3. По решению общего собрания товарищество может образовывать специальные фонды, расходные на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

4. В собственности товарищества могут находиться движимое имущество, а также недвижимое имущество, входящее в состав кондоминиума.

Статья 41. Хозяйственная деятельность товарищества

1. Для достижения целей, ради которых создано товарищество, оно вправе заниматься хозяйственной деятельностью, предусмотренной в уставе товарищества, в соответствии с настоящей статьей.

2. Товарищество может заниматься следующими видами хозяйственной деятельности:

- управлением обслуживания, эксплуатации и ремонта недвижимого имущества в кондоминиуме;
- строительством дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;
- сдачей в аренду, внаем либо продажей недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума

и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества.

3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной в уставе товарищества.

4. По решению общего собрания членов товарищества доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе задачам. Дополнительный доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные настоящим Федеральным законом и уставом товарищества.

Статья 42. Независимость прав домовладельцев

1. Домовладельцы имеют право осуществлять предпринимательскую деятельность в принадлежащих этим домовладельцам на праве собственности помещениях с соблюдением требований законодательства, санитарных, противопожарных и иных нормативов.

2. Собственник помещений вправе сдавать эти помещения внаем или в аренду в порядке, установленном законодательством.

3. Товарищество в своем уставе вправе в разумных пределах ограничивать цели использования жилых помещений в кондоминиумах, находящихся в собственности домовладельцев, только в случае, когда это связано с защитой прав и интересов других домовладельцев.

Статья 43. Защита прав кредиторов, предоставляющих ипотечные кредиты

1. Домовладельцы и товарищество имеют право заключать договоры об ипотеке, используя в качестве залога принадлежащие им помещения. Товарищество может договориться с кредитором или кредиторами о том, что оно принимает на себя определенные обязательства по отношению к ним, включая следующие:

- извещать в письменной форме кредитора о фактах, отрицательно влияющих или могущих иметь отрицательное влияние на физическое состояние недвижимости в кондоминиуме и финансовое состояние товарищества;

- извещать в письменной форме о задолженностях домовладельца собственника заложенного помещения по платежам в общих расходах или о любых намерениях товарищества взыскать задолженность домовладельца по общим расходам через обращение взыскания на недвижимость, являющуюся предметом ипотеки;

- не изменять соответствующих положений устава товарищества без согласия кредитора;

- не предпринимать определенных соглашением действий, касающихся недвижимого имущества в кондоминиуме, включая любую форму отчуждения, залог, передачу других имущественных прав на объекты собственности, ликвидацию и реорганизацию

товарищества, а также залог или передачу прав на будущие доходы или иные поступления товарищества;

- по другим вопросам, не противоречащим настоящему Федеральному закону, по которому достигнута договоренность товарищества и кредитора.

2. Основные положения соглашений с кредиторами, предоставляющими ипотечные кредиты, могут быть включены в устав товарищества в качестве договорных обязательств товарищества перед любыми настоящими и будущими кредиторами, предоставляющими ипотечные кредиты товариществу или любому домовладельцу в кондоминиуме.

3. Кредитор, предоставивший кредит под залог любой части недвижимого имущества в кондоминиуме, имеет право проверять финансовую документацию товарищества. По запросу кредитора товарищество обязано предоставлять копию последнего финансового отчета.

Статья 44. Страхование имущества товарищества

1. Товарищество может осуществлять страхование имущества, принадлежащего ему, а также включенного в список общего имущества, от любых видов риска прямого физического ущерба, а также может осуществлять страхование ответственности с целью защиты товарищества и домовладельцев в случае иска по поводу ущерба, нанесенного имуществу или физическим лицам на объектах общего имущества.

2. Домовладельцы - собственники помещений в кондоминиуме осуществляют их страхование самостоятельно.

3. В случае ущерба, нанесенного кондоминиуму в результате страхового случая, страховка выплачивается товариществу или специально назначенному доверенному представителю для последующего использования в интересах домовладельцев и ипотечных кредиторов.

4. Сумма страховых выплат, полученных для компенсации ущерба от несчастного случая, в первую очередь используется на восстановление и ремонт кондоминиума, если товарищество не примет решения ликвидировать товарищество. В последнем случае получатель страховой компенсации - товарищество или его доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших ссуды под залог недвижимости в кондоминиуме, в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты иных установленных законодательством платежей в случае наличия такового распределяется между домовладельцами в соответствии с их долей участия.

Статья 45. Реорганизация и ликвидация товарищества

1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физиче-

ского уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном уставом товарищества.

Статья 46. Объединение товариществ

1. Два или более товарищества могут создать объединение для совместного управления общим имуществом в кондоминиумах. Управление подобными объединениями осуществляется в рамках положений настоящего Федерального закона. Принятие решений таким объединением производится голосованием всех товариществ, входящих в объединение.

2. Товарищества могут передать подобному объединению, имеющему статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, которые оговорены в уставах товариществ.

Глава VI. Организация товарищества собственников жилья во вновь создаваемом кондоминиуме

Статья 47. Право создания кондоминиума

1. Любое физическое или юридическое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, имеющие необходимое разрешение на застройку, имеют право построить или реконструировать недвижимое имущество с целью создания кондоминиума.

2. Право собственности на недвижимое имущество во вновь создаваемом кондоминиуме возникает с момента государственной регистрации кондоминиума.

Статья 48. Образование и регистрация товарищества во вновь создаваемом кондоминиуме

1. Товарищество во вновь создаваемом кондоминиуме может быть образовано заказчиком, застройщиком или иным физическим или юридическим лицом, включая органы государственной власти или органы местного самоуправления, или группой лиц, действующих совместно, которые имеют или будут иметь право собственности на вновь создаваемое имущество.

2. При регистрации товарищества во вновь создаваемом кондоминиуме предоставляются следующие документы:

- заявление, подписанное лицом или лицами, образующими товарищество;
- устав товарищества, принятый заявителем;
- копия разрешения на застройку;
- другие документы, перечень которых устанавливается законодательством, иными правовыми или нормативными актами.

Статья 49. Передача прав собственности на помещения во вновь создаваемом кондоминиуме приобретателям по договору

1. Передача прав собственности на помещения во вновь создаваемом кондоминиуме приобретателям по договору возможна лишь после государственной регистрации вновь создаваемого кондоминиума органами, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, а также регистрации товарищества в установленном порядке.

2. Любой договор об отчуждении помещения во вновь создаваемом кондоминиуме должен включать в качестве обязательного условия приобретения помещения членство в товариществе, а соответствующая сделка должна проводиться с соблюдением требований статьи 13 настоящего Федерального закона.

3. Заключение любого предварительного договора, предоставляющего право в будущем стать собственником помещения во вновь создаваемом кондоминиуме, после регистрации товарищества должно включать в качестве обязательного условия последующего приобретения помещения членство в товариществе.

Статья 50. Особые права застройщика при образовании товарищества

1. Застройщик может предусмотреть в уставе товарищества следующие особые права:

- сохранять за собой после начала продажи помещений права на застройку - на строительство или пристройку дополнительных помещений или объектов общего имущества во вновь создаваемом кондоминиуме, но на срок не более трех лет с момента создания товарищества;

- установить строительный сервитут на объекты общего имущества для осуществления своих прав на застройку;

- иметь административные офисы по продаже и управлению в помещениях кондоминиума, принадлежащих застройщику;

- иные права, соответствующие целям застройщика, не противоречащие законодательству и не ущемляющие права товарищества.

2. Никакие дополнения или изменения в устав товарищества, относящиеся к особым правам застройщика, не могут быть внесены без согласия застройщика.

Статья 51. Ограничение прав застройщика

1. Право голоса застройщика в товариществе имеет следующие ограничения:

- после передачи прав собственности на 30 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, как минимум 30 процентов членов правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;

- после передачи прав собственности на 40 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, как минимум 40 процентов членов правления должны быть избраны путем голосования этих домовладельцев;

• после передачи прав собственности на более чем 50 процентов помещений в кондоминиуме другим домовладельцам, кроме застройщика, или через два года с момента регистрации товарищества все члены правления должны быть избраны путем голосования домовладельцев без участия застройщика.

2. Выборы членов правления должны проводиться на общем собрании товарищества не позднее 60 дней после события, обусловившего необходимость таких выборов.

Статья 52. Прекращение действия договоров

Любой договор на управление, обслуживание и эксплуатацию, договор трудового найма, договор аренды, а также любой другой договор, заключенный между товариществом и застройщиком или его филиалом в период, когда застройщик осуществлял контроль над правлением товарищества, может быть прекращен товариществом без применения к нему штрафных санкций в любой момент времени, о чем другая сторона должна быть уведомлена не менее чем за 60 дней.

Статья 53. Ответственность застройщика

Ни товарищество, ни кто-либо из домовладельцев в кондоминиуме не несут ответственности по искам к товариществу, возникшим в период, когда застройщик осуществлял контроль над правлением товарищества, или по искам, связанным с осуществлением застройщиком особых прав. Застройщик освобождает товарищество и домовладельцев от таких исков и принимает на себя всю ответственность.

Глава VII. Заключительные положения

Статья 54. Вступление настоящего Федерального закона в силу

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Статья 55. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

Нормативные правовые акты Правительства Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации приводятся в соответствие с настоящим Федеральным законом в течение трех месяцев со дня его вступления в силу.

Президент Российской Федерации Б. ЕЛЬЦИН

ИНФОРМАЦИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Утвержден
Указом Президента
Российской Федерации
от 27 августа 1996 г. N 1270

1. Настоящий Порядок устанавливает правила предоставления информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Информация о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее именуется - информация о регистрации) является информационным ресурсом и предоставляется в соответствии с законодательством Российской Федерации заинтересованным в ее получении пользователям - гражданам, юридическим лицам, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

3. Информация о регистрации предоставляется органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 28 февраля 1996 г. N 293 "О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования".

4. Предоставление информации о регистрации осуществляется на основании письменного запроса, в котором указываются наименование объекта недвижимости, его местоположение, наименование заявителя.

5. Информация о регистрации предоставляется только по конкретному объекту недвижимого имущества, за исключением случаев, установленных настоящим Порядком.

6. Информация о регистрации предоставляется в виде выписки из форм государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в которой указываются наименование объекта недвижимости, его кадастровый номер, площадь (размер доли), местоположение, наименование правообладателя, вид зарегистрированного права, установленные обременения (ограничения).

По желанию заявителя к выписке может прилагаться информация обо всех правообладателях объекта недвижимости и сделках с ним, ранее зарегистрированных в формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (история объекта недвижимости).

Форма выписки утверждается Государственным комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству.

7. Информация о регистрации выдается за плату. Порядок установления платы за предоставление информации и использования полученных средств определяется Правительством Российской Федерации.

8. По мотивированному запросу правоохранительного, судебного или налогового органа ему предоставляется любая (не только по конкретному объекту недвижимого имущества) информация, находящаяся в распоряжении органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанным органам информация предоставляется бесплатно.

9. Предоставление информации, отнесенной к государственной тайне, осуществляется в порядке, установленном Законом Российской Федерации "О государственной тайне".

Утверждаю
Председатель Государственного
комитета Российской Федерации
по земельным ресурсам и землеустройству
Н.В.КОМОВ
13 сентября 1996 г.

ВЫПИСКА ИЗ ФОРМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

В Формах государственной регистрации прав на недвижимое имущество зарегистрировано:

1. Кадастровый номер и наименование _____
(земельного участка)

_____ (здания, сооружения, предприятия)

_____ (жилого, нежилого помещения)

2. Площадь (0,01 га, кв. м) и размер доли в общей площади _____
(земельного участка, размер доли здания, сооружения, предприятия, размер доли жилого, нежилого помещения)

3. Местоположение земельного участка, здания, сооружения, предприятия, доли жилого, нежилого помещения _____

4. Правообладатель (фамилия, имя, отчество гражданина, наименование юридического лица) и вид права _____

_____ (земельного участка)

_____ (земельной доли)

_____ (здания, сооружения, предприятия)

_____ (доли в здании, сооружении, предприятии)

_____ (жилого, нежилого помещения)

5. Сервитуты, обременения (ограничения) вещных прав а) земельного участка, доли _____

б) здания, сооружения, предприятия, доли _____

в) жилого, нежилого помещения _____

Выписка дана _____
(фамилия, инициалы гражданина, наименование юридического лица)

Дата выдачи _____
" _____ " _____
(число) (месяц) (год)

Регистратор _____
(подпись) (фамилия, инициалы)

М.П.

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

УКАЗ Президента РФ от 27.08.96 N 1270

В целях упорядочения предоставления информации о правах на недвижимое имущество и сделок с ним постановляю:

1. Утвердить прилагаемый Порядок предоставления информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Правительству Российской Федерации в 2-месячный срок определить порядок установления платы за предоставление информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также порядок использования полученных средств.

Президент Российской Федерации Б.ЕЛЬЦИН

ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ СРЕДСТВ

Утвержден
Указом Президента
Российской Федерации
от 27 августа 1996 г. N 1270

1. Настоящий Порядок разработан во исполнение Указов Президента Российской Федерации от 28 февраля 1996 г. N 293 "О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования" и от 27 августа 1996 г. N 1270 "Об утверждении Порядка предоставления информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и в соответствии с поручением Правительства Российской Федерации от 4 сентября 1996 г. N ВЧ-П1-30571.

2. Информация о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предоставляется в соответствии с законодательством Российской Федерации заинтересованным в ее получении - физическим и юридическим лицам, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

3. Предоставление информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество является платным. По мотивированному запросу правоохранительного, судебного или налогового органа ему предоставляется любая (не только по конкретному объекту недвижимого имущества) информация, находящаяся в распоряжении органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Указанным органам информация предоставляется бесплатно (пункт 8 Порядка предоставления информа-

ции о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 27 августа 1996 г. N 1270).

Плата взимается в следующих размерах:

- с физических лиц - 25 процентов установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда;

- с юридических лиц - одного установленного законом размера минимальной месячной оплаты труда.

4. Оплата за получение информации производится до выдачи выписки из форм государственной регистрации.

5. Оплата производится наличными деньгами в кредитные организации либо перечисляется со счета плательщика в кредитные организации.

6. Платежное поручение на безналичное перечисление платежа, квитанция банка о приеме денег в уплату платежа приобщаются к запросу физического или юридического лица на предоставление информации и учитываются в специальном журнале с указанием номера объекта недвижимости.

7. Платежи за предоставление информации зачисляются в местные бюджеты по месту нахождения органов, осуществляющих регистрацию прав на недвижимое имущество.

8. Плата за предоставление информации учитывается в доходах и расходах соответствующих местных бюджетов отдельной строкой и используется исключительно на создание и развитие информационного банка данных о правах на недвижимое имущество.

9. Не использованные в течение года средства не изымаются и используются по целевому назначению в следующем году.

О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ

УКАЗ Президента РФ от 14.02.96 N 198

В целях упорядочения приобретения гражданами и юридическими лицами права собственности на земельные участки под объектами недвижимости, расположенными в сельской местности, постановляю:

1. Граждане и юридические лица, получившие в собственность здания, сооружения или иную недвижимость в сельских населенных пунктах и на землях сельскохозяйственного назначения (далее именуются - объекты недвижимости), вправе приобретать в собственность и земельные участки, на которых расположены указанные объекты недвижимости, за плату или бесплатно.

2. Рекомендовать органам местного самоуправления предоставлять земельные участки под объектами недвижимости в собственность:

гражданам, вышедшим из производственных сельскохозяйственных кооперативов или иных сельскохозяйственных коммерческих организаций и получившим объекты недвижимости в счет имущественных паев, а также юридическим лицам, образованным этими гражданами, бесплатно;

другим гражданам и юридическим лицам - по нормативной цене земли.

3. Размер и границы предоставляемого земельного участка, на котором расположен соответствующий объект недвижимости, определяются (устанавливаются) в соответствии с назначением данного объекта на основе утвержденных в установленном порядке норм отвода земель либо в соответствии с проектно-технической документацией.

Если площадь предоставляемого земельного участка меньше размера, установленного нормами отвода либо проектно-технической документацией, то при наличии свободных земель площадь данного участка увеличивается до необходимого размера. Если же фактическая площадь предоставляемого в собственность земельного участка превышает установленный размер, то собственник объекта недвижимости уплачивает земельный налог за часть площади сверх установленного размера в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. В случае приобретения права собственности на объект недвижимости несколькими собственниками за каждым из них закрепляется часть земельного участка, пропорциональная его доле собственности на объект недвижимости. При невозможности раздела земельного участка или при соглашении собственников недвижимости о создании общей собственности он может быть предоставлен им в общую собственность (долевую или совместную).

5. Расходы на проведение работ по установлению границ земельных участков под объектами недвижимости определяются по расценкам, которые утверждаются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

6. Правительству Российской Федерации в 3-месячный срок обеспечить разработку нормативных правовых актов во исполнение требований настоящего Указа.

Президент Российской Федерации Б.ЕЛЬЦИН

ПИСЬМО Госналогслужбы РФ от 26.02.96 N НП-6-04/138

Государственная налоговая служба Российской Федерации направляет для сведения и использования в работе Указ Президента Российской Федерации от 14 февраля 1996 г. N 198 "О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности".

Сообщите об этом подведомственным государственным налоговым инспекциям.

*Заместитель Руководителя Госналогслужбы РФ
Государственный советник налоговой службы 1 ранга
Н.В.ПОПОВ*

ПОЛОЖЕНИЕ О СТРУКТУРЕ И ПОРЯДКЕ УЧЕТА КАДАСТРОВЫХ НОМЕРОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Утверждено
Постановлением Правительства
Российской Федерации
от 15 апреля 1996 г. N 475

1. Настоящее Положение определяет структуру и порядок учета кадастровых номеров, присваиваемых объектам недвижимости в целях их идентификации.

2. Присвоение кадастрового номера является необходимым условием осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости и позволяет однозначно определить этот объект.

3. Кадастровый номер имеет иерархическую структуру - от номера субъекта Российской Федерации до номера конкретного объекта недвижимости - А : Б : В : Г : Д : Е, где:

А - номер субъекта Российской Федерации, определяемый Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству;

Б - номер административно-территориального образования, входящего в состав субъекта Российской Федерации, определяемый органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

В - номер зоны (микрорайона, квартала, иной учетной единицы), утвержденной органом местного самоуправления;

Г - номер земельного участка, присваиваемый исходя из существующего порядка учета земельных участков;

Д - номер здания или сооружения, присваиваемый исходя из существующего порядка учета зданий и сооружений;

Е - номер жилого или нежилого помещения, присваиваемый исходя из существующего порядка учета жилых и нежилых помещений;

: - разделитель составных частей кадастрового номера.

4. Отсутствие кадастрового номера земельного участка не может служить основанием для отказа в присвоении кадастрового номера зданию, сооружению, жилому и нежилому помещению, расположенным на этом участке. В таком случае формируется кадастровый номер, в котором вместо номера земельного участка ставится 0 (ноль), а номер зданию, сооружению, жилому и нежилому помещению присваивается в общем порядке.

5. Присвоение и учет кадастровых номеров производятся органами, осуществлявшими по состоянию на 28 февраля 1996 г. регистрацию и оформление документов о правах на недвижимое имущество.

6. Учет кадастровых номеров осуществляется по мере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В целях систематизации процесса присвоения кадастровых номеров их учет ведется в специальном журнале, в котором указываются кадастровый номер объекта недвижимости, его местоположение и наименование правообладателя.

7. Кадастровый номер объекта недвижимости остается неизменным в течение всего времени существования объекта недвижимости.

При переходе прав на объект недвижимости к другому правообладателю, а также при изменении вида прав кадастровый номер данного объекта не меняется.

8. В целях учета кадастровых номеров земельных участков в случае их слияния или разделения при государственной регистрации прав на такие участки указываются прежние и новые кадастровые номера.

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О СТРУКТУРЕ И ПОРЯДКЕ УЧЕТА КАДАСТРОВЫХ НОМЕРОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ПОРЯДКА ЗАПОЛНЕНИЯ ФОРМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Правительства РФ от 15.04.96 N 475

Во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 28 февраля 1996 г. N 293 "О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования" Правительство Российской Федерации постановляет:

Утвердить прилагаемые:

Положение о структуре и порядке учета кадастровых номеров объектов недвижимости;

Порядок заполнения форм государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Председатель Правительства Российской Федерации В. ЧЕРНОМЫРДИН