

Единый государственный реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Понятие. Структура. Значение.

Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним дано в ст.2 Федерального закона РФ № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", принятого Государственной Думой 17 июня 1997 года, в которой государственная регистрация определяется как "юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации".

Признание и подтверждение прав государством выражается в юридическом акте в виде внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), выдаче свидетельства о праве собственности или же в виде отметки на правоустанавливающих документах о произведенной государственной регистрации.

ЕГРП предназначен для ведения системы записей о правах на недвижимое имущество (права собственности, права пожизненного наследуемого владения, права хозяйственного ведения и оперативного управления и др.), о сделках с ним, а также об ограничениях (обременениях) этих прав (залоге, арестах и др.)

Ведение ЕГРП путем соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют:

Росреестр - при государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на предприятия как имущественные комплексы, объекты недвижимого имущества, расположенные на территории более одного регистрационного округа, и сделок с ними;

территориальные управления Росреестра - при государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на иные объекты недвижимого имущества, расположенные на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества, и сделок с ними.

Правовое регулирование деятельности по ведению ЕГРП и использование его сведений осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. ЕГРП ведется на бумажных и электронных носителях.

Единый государственный реестр прав, являясь инструментом реализации уполномоченным органом специальной процедуры регистрации прав, и актом управленческого решения уполномоченного органа исполнительной власти в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе предназначен для:

- информирования заинтересованных лиц и государственных органов о количественных и качественных характеристиках недвижимого имущества, правах, обременениях на объекты недвижимого имущества, возникновении, переходе и прекращении прав, обременений;
- обеспечения государственной, в том числе судебной, защиты прав лица, возникающих из договорных отношений, объектом которых является недвижимое имущество;
- создания гарантий надлежащего выполнения сторонами обязательств, способствуя упрочению и стабильности гражданского оборота.

ЕГРП состоит из разделов. Разделы идентифицируются кадастровым номером присвоенным этому объекту недвижимого имущества при осуществлении его государственного учета в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

Каждая запись, внесенная в ЕГРП заверяется государственным регистратором.

При заявлении о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права, сделки с объектом недвижимости или о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости в ЕГРП вносится запись об этом заявлении, которая указывает на существование правопритязания в отношении данного объекта недвижимости или возражения в отношении зарегистрированного права на него.

При наличии у органа по государственной регистрации сведений о признании граждан недееспособными или ограниченно дееспособными, а также сведений о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без родительского попечения, записи об этом также вносятся в ЕГРП.

При заявлении лица, обладающего зарегистрированным в ЕГРП правом собственности на объект недвижимости, о невозможности государственной регистрации права без его личного участия в ЕГРП вносится запись о таком заявлении.

Ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, обеспечивает возможность, с одной стороны, получения каждым желающим информации о юридическом состоянии соответствующего объекта недвижимости, а с другой - контроля государством сферы обращения недвижимости и осуществления более полного учета собственников недвижимости.

Сведения Единого государственного реестра прав используются, например, в деятельности налоговых органов при осуществлении контроля над расходами граждан, деятельности службы судебных приставов, для которой необходимы сведения о наличии или отсутствии имущества у конкретного лица, деятельности антимонопольных органов при осуществлении контроля над соблюдением порядка предоставления ходатайств, когда на совершение сделки по приобретению имущества необходимо предварительное согласование с антимонопольными органами.