

ООО «Консалтинг Групп Право» Юридическая компания

620137, а/я 32, г. Екатеринбург, ул. Студенческая, 1/18, оф. 213
Тел./факс: (343) 278-45-88, e-mail: info@cg-legal.ru

www.cg-legal.ru

Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации

Виды сделок с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации

В соответствии со ст. 164 ГК РФ сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

Обязательной государственной регистрации подлежат следующие операции с недвижимостью:

1. Договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 558 ГК РФ), а также доли в праве общей собственности на указанные объекты недвижимости (ст. 251 ГК РФ).
2. Договор продажи предприятия (п. 3 ст. 569 ГК РФ).
3. Договор мены жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (п. 2 ст. 567 ГК РФ), а также доли в праве общей собственности на указанные объекты недвижимости (ст. 251 ГК РФ).
4. Договор дарения недвижимого имущества (п. 2 ст. 574 ГК РФ), доли в праве общей собственности на объекты недвижимости (ст. 251 ГК РФ), а также отказ от принятия дара (п. 2 ст. 573 ГК РФ).
5. Договор участия в долевом строительстве (ст. 25.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ от 21.07.1997 г., п. 3 ст. 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»).
6. Договор ренты, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, а также договор пожизненного содержания с иждивением (ст. 584, 601 ГК РФ).
7. Договор аренды недвижимого имущества, в том числе участка лесного фонда, за исключением случаев, установленных законом (п. 2 ст. 609 ГК РФ).
8. Договор субаренды недвижимого имущества, за исключением случаев, установленных законом (абз. 3 п. 2 ст. 615 ГК РФ).
9. Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года (п. 2 ст. 651 ГК РФ).

10. Договор аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенный на срок более одного года (п. 2 ст. 26 ЗК РФ).
11. Договор аренды предприятия (п. 2 ст. 659 ГК РФ).
12. Договор безвозмездного пользования участком лесного фонда (п. 2 ст. 23 Лесного кодекса РФ).
13. Договор об ипотеке (п. 3 ст. 339 ГК РФ, п. 2 ст. 10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.98 г.), в том числе залог права аренды недвижимости (п. 5 ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.98 г.). При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке (п. 3 ст. 10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.98 г.).
14. Соглашения об изменении и расторжении вышеуказанных договоров (п. 1 ст. 452 ГК РФ), а также соглашения о переводе долга, уступке прав по договорам, требующим государственной регистрации. Если одна сторона уклоняется от государственной регистрации Согласно п. 3 ст. 165 ГК РФ если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд имеет право по требованию другой стороны вынести соответствующее решение о регистрации сделки. В этом случае сделку регистрируют в соответствии с решением суда. При этом сторона, которая необоснованно уклоняется от государственной регистрации, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой в регистрации сделки

Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации

Договор купли-продажи	Дома, квартиры, части жилого дома или квартиры (комнаты); доля в праве общей собственности на дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры; предприятия	
Договор мены	Жилой дом, квартира, часть жилого дома или квартиры (комнаты); доля в праве общей собственности на дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры	
Договор дарения	Недвижимое имущество; доля в праве общей собственности на объекты недвижимости	
Отказ от принятия дара	Недвижимое имущество; доля в праве общей собственности на объекты недвижимости	Отказ совершают в письменной форме
Договор участия в долевом строительстве	Многоквартирные дома и иные объекты недвижимости	
Договор ренты,	Недвижимое имущество	

предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты		
Договор пожизненного содержания с иждивением	Недвижимое имущество	
Договор аренды	Недвижимое имущество, в том числе участок лесного фонда (п. 2 ст. 23 Лесного кодекса РФ)	За исключением случаев, установленных законом (п. 2 ст. 609 ГК РФ)
Договор субаренды	Недвижимое имущество	За исключением случаев, установленных законом (п. 2 ст. 615 ГК РФ)
Договор аренды	Здание (помещение) или сооружение; земельный участок; предприятие	Заклученный на срок не менее 1 года
Договор субаренды	Здание (помещение) или сооружение; земельный участок	Заклученный на срок не менее 1 года
Договор безвозмездного пользования	Участок лесного фонда	П. 2 ст. 23 Лесного кодекса РФ
Договор об ипотеке	Недвижимое имущество; залог права аренды недвижимости; предприятие	
Кредитный или иной договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство		При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор
Соглашения об изменении и расторжении договоров, требующих государственной регистрации		
Соглашения о переводе долга, уступке прав по договорам, требующим государственной регистрации		