

Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах

Приказ Министерства юстиции Российской Федерации · № 152 · от 27.06.2003 · не указан

Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 27.06.2003 г. № 152 (Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти от 2003 г., № 46)

П Р И К А З

Министерства юстиции Российской Федерации
от 27 июня 2003 г. N 152

Об утверждении Инструкции о порядке государственной
регистрации прав на недвижимое имущество и сделок
с ним в кондоминиумах

Зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации
7 июля 2003 г. Регистрационный N 4874

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пунктом 4 раздела 6 Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. N 273 "Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", приказываю:

Утвердить прилагаемую Инструкцию о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах.

И Н С Т Р У К Ц И Я

о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество
и сделок с ним в кондоминиумах

Утверждена приказом Министерства юстиции Российской Федерации
от 27 июня 2003 г. N 152

Инструкция о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах разработана на основании и в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации<1> (далее - Кодекс), Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<2> (далее - Закон), Федеральным законом от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья"<3> (далее - Федеральный закон), постановлением Правительства

Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<4> (далее - Правила ведения ЕГРП), Федеральной программой поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. N 273 "Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<5>.

Государственная регистрация прав на жилые и нежилые помещения в кондоминиуме, находящиеся в собственности домовладельцев, осуществляется в порядке, определенном Законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с ним, в том числе настоящей Инструкцией и другими нормативными правовыми актами, изданными Министерством юстиции Российской Федерации.

Настоящей Инструкцией регулируются вопросы, касающиеся проведения территориальными органами Федеральной регистрационной службы (далее - территориальные органы Службы) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, входящие в состав кондоминиума.

Инструкцией также определяются особенности предоставления информации о зарегистрированных правах на помещения (жилые и нежилые), принадлежащие домовладельцам, об объектах недвижимого имущества, являющихся общим имуществом в кондоминиуме и принадлежащих домовладельцам на праве общей долевой собственности, порядок предоставления которой установлен Инструкцией о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 18 сентября 2003 г. N 226<6> (далее - Инструкция о порядке заполнения и выдачи информации).

В Инструкции не рассматриваются вопросы, нашедшие отражение в иных актах Министерства юстиции Российской Федерации, в том числе в Методических рекомендациях по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 1 июля 2002 г. N 184 "Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<7>.

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 1996, N 5, ст. 410; 2001, N 49, ст. 4552.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; N 30, ст. 3081; N 35, ст. 3607; N 45, ст. 4377.

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 25, ст. 2963; 2002, N 1 (ч.1), ст. 2; N 12, ст. 1093.

<4> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 8, ст. 963; 1999, N 52, ст. 6416; 2002, N 41, ст. 3983; 2003, N 37, ст. 3584; 2004, N 47, ст. 4652.

<5> Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 16, ст. 1602.

<6> Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 30.09.2003, регистрационный N 5122, Российская газета, 2003, N 201.

<7> Бюллетень Министерства юстиции Российской Федерации, 2002, N 11.

I. Общие положения

1. Кондоминиум представляет собой 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 иных формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности (статья 1 Федерального закона).

Исходя из пункта 1 статьи 9 Федерального закона доля каждого домовладельца в праве общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, если решением общего собрания домовладельцев или иным соглашением участников долевой собственности на общее имущество 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 (абзац второй пункта 1 статьи 9 Федерального закона).

2. На основании статьи 5 Федерального закона в состав кондоминиума могут входить 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, 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 (пункт 1 статьи 5 Федерального закона).

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 (пункт 2 статьи 5 Федерального закона).

С учетом положений пункта 2 статьи 11 Федерального закона домовладельцами или товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ) может быть приобретена в собственность или получена в аренду в качестве самостоятельной единицы кондоминиума наравне с помещениями сверхнормативная территория в случае ее расположения в границах жилой группы или двора кондоминиума.

3. 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 (пункт 1 статьи 6 Федерального закона).

4. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме (пункт 3 статьи 8 Федерального закона). Исходя из пункта 4 статьи 8 Федерального закона по соглашению домовладельцев объекты общего имущества могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам.

5. С учетом пунктов 2 и 3 статьи 9 Федерального закона доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу, доля в праве общей собственности на общее имущество нового домовладельца равна доле предшествовавшего домовладельца.

6. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в кондоминиумах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество (пункт 2 статьи 23 Закона).

7. Права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат государственной регистрации с предоставлением паспорта домовладения (пункт 1 статьи 14 Федерального закона).

II. Государственная регистрация права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в кондоминиуме. Особенности внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей о правах на принадлежащие домовладельцам помещения (жилые и нежилые) в кондоминиуме

8. При регистрации права общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме разделы Единого государственного реестра

прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав), относящиеся к земельному участку и к зданиям, входящим в состав кондоминиума, объединяются в единое целое. В начале такого объединенного раздела располагаются формы подраздела I для описания земельного участка и зданий, входящих в кондоминиум, затем формы подраздела II-1 для регистрации прав общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений в кондоминиуме, далее формы подраздела III для регистрации ограничений (обременения), налагаемых на зарегистрированное право (пункт 42 Правил ведения ЕГРП). Например, если в состав общего имущества входят два объекта недвижимого имущества, объединенный раздел Единого государственного реестра прав будет состоять из: двух листов подраздела I, нумеруемых последовательно (лист N 1 и лист N 2), в которые вносятся записи об описании соответствующего объекта недвижимого имущества;

двух листов подраздела II-1, нумеруемых последовательно (лист N 1 и лист N 2), в каждый из которых вносятся записи о праве общей долевой собственности домовладельцев на объекты недвижимого имущества;

листов подраздела III об ограничениях (обременения) прав на соответствующий объект недвижимого имущества, нумеруемых последовательно для каждой части (пункт 13 Правил ведения ЕГРП), независимо от того, в отношении прав на какой из объектов недвижимого имущества проводится государственная регистрация их ограничения (обременения).

Нумерация листов в подразделе II-1 должна соответствовать нумерации листов в подразделе I, например: если на листе N 1 в подразделе I-1 описан земельный участок, то на лист N 1 в подразделе II-1 вносится запись о государственной регистрации права общей долевой собственности домовладельцев на земельный участок. Если впоследствии в состав кондоминиума в качестве общего имущества включается вновь созданный объект недвижимости, в целях государственной регистрации права общей долевой собственности домовладельцев на него заполняются соответствующие листы подразделов I и II-1 Единого государственного реестра прав, нумеруемые следующими порядковыми номерами.

За объединенным разделом следуют разделы, в которых регистрируются права собственников жилых и нежилых помещений на принадлежащие им квартиры и помещения в кондоминиуме (пункт 42 Правил ведения ЕГРП). При государственной регистрации права домовладельца на помещение (жилое или нежилое) в графу "Особые отметки регистратора" подраздела II-1 Единого государственного реестра прав вносятся слова "доля в праве в общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме в размере..." (далее указывается размер доли в праве общей собственности, принадлежащей данному домовладельцу). Учитывая, что общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев (пункт 1 статьи 8 Федерального закона), а при

нахождении помещения (жилого или нежилого) в общей собственности нескольких собственников данные участники общей собственности на помещение выступают как один домовладелец (см. пункт 1 статьи 6 Федерального закона), при государственной регистрации права общей долевой собственности на помещение (жилое или нежилое) в графе "Особые отметки регистратора" листов подраздела II-1 Единого государственного реестра прав, в которые вносятся записи о праве каждого участника, указывается один и тот же размер доли в праве общей собственности (без деления ее исходя из количества участников общей долевой собственности).

За объединенным разделом Единого государственного реестра прав также располагается и раздел, в котором регистрируется право на приобретенный ТСЖ в собственность или полученный в аренду в качестве самостоятельной единицы кондоминиума наравне с помещениями земельный участок (сверхнормативная территория) в случае его расположения в границах жилой группы или двора кондоминиума (см. пункт 2 статьи 11 Федерального закона). При государственной регистрации права ТСЖ на приобретенный в собственность земельный участок графу "Наименование" подраздела 1-1 Единого государственного реестра прав следует дополнить словами "(в кондоминиуме)". При государственной регистрации договора аренды земельного участка на переданный ТСЖ в аренду земельный участок графу "Описание предмета аренды" подраздела III-1 Единого государственного реестра прав следует дополнить словами "(в кондоминиуме)".

9. Описание земельного участка, являющегося общим имуществом домовладельцев и принадлежащего им на праве общей долевой собственности, проводится в подразделе 1-1 Единого государственного реестра прав; описание здания, сооружения, являющихся общим имуществом домовладельцев и принадлежащих им на праве общей долевой собственности, - в подразделе 1-2 Единого государственного реестра прав (пункты 24, 42 Правил ведения ЕГРП, приложение N 1 к Правилам ведения ЕГРП).

10. В объединенном разделе Единого государственного реестра прав государственной регистрации подлежат право общей долевой собственности домовладельцев, ограничения (обременения) права на общее имущество, которое согласно законодательству Российской Федерации признается объектами недвижимого имущества.

Право общей долевой собственности на имущество, составляющее общее имущество в многоквартирном доме, в том числе на обслуживающие более одного домовладельца межквартирные лестничные клетки, 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 (см. статью 7 Федерального закона), отдельно (пообъектно) не регистрируется. В целях соблюдения принципа единого объекта недвижимого имущества (пункт 6

статьи 12 Закона) и соотнесения записей разделов Единого государственного реестра прав о правах домовладельцев на помещения (жилые и нежилые) в многоквартирном доме, следующих за объединенным разделом Единого государственного реестра прав, в подраздел 1-2 ("Здание, сооружение (в кондоминиуме)" вносятся записи о многоквартирном доме:

в графе "Наименование" указываются слова "многоквартирный дом (общее имущество)";

в графе "Назначение" указываются слова "общее имущество в кондоминиуме";

в графе "Площадь" указывается общая площадь многоквартирного дома за вычетом общей площади помещений (жилых и нежилых), принадлежащих домовладельцам и не находящихся в их общей долевой собственности.

Государственная регистрация права общей долевой собственности на объект недвижимого имущества, являющийся общим имуществом домовладельцев, обязательна в случаях, когда данный объект передается в пользование (например, в аренду) какому-нибудь лицу или лицам или является предметом иных сделок, на основании которых право общей долевой собственности ограничивается (например, соглашения о сервитуте) (пункт 2 статьи 6, пункт 2 статьи 13 Закона); при возведении нового объекта недвижимого имущества, на который у домовладельцев возникает право общей долевой собственности (статья 219 Кодекса); при создании кондоминиума (статья 47 Федерального закона).

Если в состав общего имущества домовладельцев, принадлежащего им на праве общей долевой собственности, входит передаваемое в порядке, установленном Федеральным законом, в пользование (например, в аренду) нежилое помещение, являющееся составляющей здания (например, многоквартирного дома), государственная регистрация ограничения (обременения) права общей долевой собственности домовладельцев на данный объект проводится без заполнения подраздела 1-3 Единого государственного реестра прав. В указанном случае в соответствующих графах форм подраздела III Единого государственного реестра прав об описании предмета сделки (например, графа "Описание предмета аренды" в подразделе III-1), иного ограничения (обременения) права описывается конкретное помещение, ограничения (обременения) права общей долевой собственности на которое регистрируется.

Государственная регистрация права общей долевой собственности домовладельцев на общее имущество во вновь созданном кондоминиуме возможна только при наличии в Едином государственном реестре прав государственной регистрации возникших прав домовладельцев на помещения (жилые и нежилые) (пункт 2 статьи 23 Закона).

При передаче домовладельцам в качестве общего имущества в общую долевую собственность земельного участка (пункт 1 статьи 11 Федерального закона) отсутствие в Едином государственном реестре прав записей о государственной регистрации прав домовладельцев

(всех или отдельных домовладельцев) на помещения (жилые или нежилые) в существующей застройке (многоквартирном доме), возникших до введения в действие Закона (до 31 января 1998 г.), не является препятствием для проведения государственной регистрации права общей долевой собственности домовладельцев на данный земельный участок.

11. Для государственной регистрации права общей долевой собственности домовладельцев на объект недвижимого имущества, являющийся общим имуществом в кондоминиуме, в том числе представляются:

заявление (заявления) о государственной регистрации (статьи 13, 16 Закона);

документ об уплате государственной пошлины (пункт 1 статьи 11, статьи 13, 16 Закона);

документ, подтверждающий полномочия представителя домовладельцев на осуществление действий по государственной регистрации права общей долевой собственности домовладельцев (статья 16 Закона), если заявление (заявления) о государственной регистрации представляется не домовладельцами;

решение общего собрания домовладельцев о приобретении, строительстве, реконструкции объекта недвижимого имущества (пункт 4 статьи 34 Федерального закона);

документы, устанавливающие наличие (возникновение, переход) права (статьи 16, 17 Закона);

кадастровый план земельного участка и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера (представление кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов) (статьи 17, 18 Закона);

паспорт домовладения (пункт 1 статьи 14 Федерального закона);

решение общего собрания домовладельцев или соглашение домовладельцев об определении долей в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (пункт 1 статьи 9 Федерального закона), содержащее сведения о домовладельцах и принадлежащих им помещениях (жилых или нежилых), а также долях в праве общей собственности, либо решение общего собрания домовладельцев или соглашение домовладельцев об определении долей в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме с приложением списка домовладельцев, удостоверенного председателем ЖСК, руководителем исполнительного органа иной организации (объединения собственников), созданной для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома, или домовладельцами (при отсутствии названных организаций).

Для государственной регистрации ограничения (обременения) прав домовладельцев на объект недвижимого имущества, являющийся общим имуществом в кондоминиуме (например, договора аренды), в том числе представляются:

заявление (заявления) о государственной регистрации (статьи 13, 16 Закона);

документ об уплате государственной пошлины (пункт 1 статьи 11, статьи 13, 16 Закона);

документ, подтверждающий полномочия представителя домовладельцев или лица, в пользу которого устанавливаются ограничения (обременения) прав (например, арендатора), на осуществление действий по государственной регистрации ограничения (обременения) права общей долевой собственности домовладельцев (статья 16 Закона), если заявление (заявления) о государственной регистрации представляется не домовладельцами или не лицом, в пользу которого устанавливаются ограничения (обременения) прав;

решение общего собрания членов ТСЖ о передаче объекта недвижимого имущества, являющегося общим имуществом, в пользование (пункт 3 статьи 34 Федерального закона) или решение общего собрания домовладельцев о передаче объекта недвижимого имущества, являющегося общим имуществом, в пользование (пункт 4 статьи 8, статья 22 Федерального закона) или соответствующее соглашение домовладельцев (пункт 4 статьи 8 Федерального закона, пункт 1 статьи 246 Кодекса);

документы, подтверждающие наличие права (статьи 16, 17 Закона);

документ, на основании которого возникают ограничения (обременения) права общей долевой собственности домовладельцев (статьи 16, 17 Закона);

кадастровый план земельного участка и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера (представление кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов) (статьи 17, 18 Закона);

решение общего собрания домовладельцев или соглашение домовладельцев об определении долей в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (пункт 1 статьи 9 Федерального закона), содержащее сведения о домовладельцах и принадлежащих им помещениях (жилых или нежилых), а также долях в праве общей собственности, либо решение общего собрания домовладельцев или соглашение домовладельцев об определении долей в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме с приложением списка домовладельцев, удостоверенного председателем ЖСК, руководителем исполнительного органа иной организации (объединения собственников), созданной для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома, или домовладельцами (при отсутствии названных организаций).

Заявление о государственной регистрации права общей долевой собственности домовладельцев на объект недвижимого имущества, являющийся общим имуществом в кондоминиуме, его ограничения

(обременения) может быть подано:

либо всеми домовладельцами (представителями на основании надлежащим образом оформленных доверенностей);
либо представителем всех домовладельцев (если это право предоставлено ему домовладельцами на основании надлежащим образом оформленных доверенностей или решением общего собрания домовладельцев, или соглашением всех домовладельцев);
либо председателем правления ТСЖ, руководителем исполнительного органа иной организации (объединения собственников), созданной для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома, а также представителем ТСЖ или названной организации, если иное не предусмотрено учредительными документами указанных организаций, решением общего собрания домовладельцев, соглашением домовладельцев.

В списке домовладельцев указываются сведения о каждом домовладельце, предусмотренные пунктом 18 Правил ведения ЕГРП, о принадлежащих им помещениях (жилых или нежилых) и размерах долей в праве общей собственности каждого домовладельца. Если какое-либо помещение (жилое или нежилое) в кондоминиуме принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности (пункт 1 статьи 6 Федерального закона), то в списке домовладельцев указываются сведения обо всех указанных лицах (собственниках). Если права какого-либо домовладельца на помещение (жилое или нежилое) возникли до введения в действие Закона и не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав, территориальный орган Службы должен принять меры, направленные на установление оснований принадлежности данным домовладельцам помещений в кондоминиуме на праве собственности, в том числе рекомендовать домовладельцам (иным лицам, выступающим в качестве заявителей) включать в список домовладельцев сведения о правоустанавливающих документах, на основании которых у домовладельцев возникло право собственности на помещения.

Если паспорт домовладения был представлен на государственную регистрацию права общей долевой собственности и его копия находится в деле правоустанавливающих документов, повторное представление названного документа при государственной регистрации ограничения (обременения) права общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме не является обязательным. Повторное представление паспорта домовладения требуется в случаях, когда после государственной регистрации права общей долевой собственности изменился состав кондоминиума (например, в состав кондоминиума был включен вновь созданный объект недвижимого имущества) или изменились иные сведения об объектах недвижимого имущества, входящих в состав кондоминиума.

Исходя из пункта 4 статьи 16 Закона физическое лицо, в том числе представитель юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий личность, представитель юридического лица также

предъявляет учредительные документы юридического лица.

В случаях, если объектом недвижимого имущества, право общей долевой собственности на который подлежит государственной регистрации, является земельный участок, на государственную регистрацию в качестве правоустанавливающего документа представляется решение (акт) органа исполнительной власти или органа местного самоуправления о передаче в собственность бесплатно нормативной части земельного участка или договор купли-продажи (договор аренды) сверхнормативной части земельного участка.

Исходя из пункта 2 статьи 17 Закона в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а также если представленные документы не отвечают требованиям статьи 18 Закона, на государственную регистрацию могут быть истребованы дополнительные документы.

Документы, представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным Законом, в том числе пунктом 5 статьи 18 Закона.

12. Записи о праве общей долевой собственности вносятся в подраздел II-1 Единого государственного реестра прав:

в графе "Вид права" указываются слова "Общая долевая собственность";

в графе "Правообладатель" указывается слово "Домовладельцы";

в графу "Документы-основания", помимо сведений о правоустанавливающем документе, вносятся сведения о реквизитах решения общего собрания домовладельцев или соглашения домовладельцев об определении долей в праве общей собственности на общее имущество в condomиниуме, содержащего сведения о домовладельцах и принадлежащих им помещениях (жилых или нежилых), а также долей в праве общей собственности, либо решения общего собрания домовладельцев или соглашения домовладельцев об определении долей в праве общей собственности на общее имущество в condomиниуме с приложенным к нему списком домовладельцев, удостоверенным председателем ЖСК (руководителем исполнительного органа иной организации (объединения собственников), созданной для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом жилого дома) или домовладельцами (при отсутствии названной организации), а также дата представления данного документа в территориальный орган Службы.

Если в последующем в территориальный орган Службы прав представляется новый список домовладельцев, в который включены сведения о домовладельцах, не указанные в ранее представленном списке (например, сведения о домовладельце могут измениться в связи с отчуждением последним помещения третьему лицу), в подраздел II-1 Единого государственного реестра прав в порядке, установленном разделом VII Правил ведения ЕГРП, вносятся соответствующие изменения. При этом в графу "Содержание изменений" листа записи об изменениях (приложение N 9 к Правилам ведения ЕГРП) вносятся слова "Изменен состав домовладельцев", а в графу "Документы-основания" -

реквизиты документа, указанного в абзаце первом настоящего пункта, а также дата его представления в территориальный орган Службы.

13. Свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности выдается домовладельцам по их ходатайствам в порядке, установленном Инструкцией о порядке заполнения и выдачи информации, в случаях:

когда в Едином государственном реестре прав впервые регистрируется право общей долевой собственности домовладельцем на объекты недвижимого имущества, входящие в состав condominiumа; когда в объединенный раздел Единого государственного реестра прав вносятся записи о возникновении права общей долевой собственности на вновь созданный в составе condominiumа (приобретенный домовладельцами) объект недвижимого имущества.

Свидетельство о государственной регистрации права выдается по ходатайству домовладельцев, чьи права на занимаемые ими в condominiumе помещения (жилые или нежилые) зарегистрированы в Едином государственном реестре прав. Совершение домовладельцем сделки об отчуждении помещения (жилого или нежилого) не является основанием для выдачи новому домовладельцу (приобретателю жилого или нежилого помещения, например, покупателю) отдельного свидетельства о государственной регистрации права на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в condominiumе (см. пункт 2 статьи 23 Закона).

В графе "Субъект (субъекты) права" свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом и принадлежащие всем домовладельцам на праве общей долевой собственности, указываются предусмотренные пунктом 18 Правил ведения ЕГРП сведения о домовладельце, которому оно выдается. В случаях, когда помещение (жилое или нежилое) принадлежит на праве общей собственности (совместной или долевой) нескольким лицам, сведения обо всех указанных лицах вносятся в графу "Субъект (субъекты) права". Сведения об остальных участниках общей долевой собственности указываются на оборотной стороне свидетельства о государственной регистрации права в порядке, установленном Инструкцией о порядке заполнения и выдачи информации. На оборотную сторону свидетельства о государственной регистрации права вносятся сведения только о тех домовладельцах, чьи права на помещения (жилые или нежилые) в condominiumе зарегистрированы в Едином государственном реестре прав.

В графе "Объект права" свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом и принадлежащие всем домовладельцам на праве общей долевой собственности, указываются предусмотренные пунктами 28-35 Правил ведения ЕГРП сведения обо всех объектах недвижимости, принадлежащих домовладельцам на праве общей долевой собственности, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр прав. В свидетельстве о государственной регистрации права, выдаваемом домовладельцу после проведения государственной

регистрации права (перехода права) на жилое или нежилое помещение в кондоминиуме, в том числе участникам общей собственности (долевой или совместной) на этот объект недвижимости, дополнительно указываются следующие сведения:

графа "Объект права" дополняется словами "(в кондоминиуме)";

в графе "Вид права" дополнительно указываются слова "(доля в праве в общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме в размере ...)" (далее указывается размер доли в праве общей собственности, принадлежащей данному домовладельцу).

14. При государственной регистрации ограничения (обременения) права общей долевой собственности домовладельцев на общее имущество в соответствующих графах подраздела III Единого государственного реестра прав, в которых согласно Правилам ведения ЕГРП должны указываться сведения о лицах, в чью пользу запись об ограничении (обременении) прав вносится в данный подраздел, или о лицах, об ограничении (обременении) прав которых вносится запись в данный подраздел, указывается слово "Домовладельцы".

Если в объединенном разделе Единого государственного реестра прав зарегистрированы права на два и более объекта недвижимого имущества, принадлежащие домовладельцам на праве общей долевой собственности, в графы подраздела III Единого государственного реестра прав, в которых в соответствии с Правилами ведения ЕГРП указываются сведения о предмете сделки (например, в графе "Описание предмета аренды" подраздела III-1), о содержании ограничения (обременения) права (например, в графе "Содержание запрета" подраздела III-5), заносятся данные о соответствующем объекте недвижимого имущества.

15. Поступившие на государственную регистрацию права общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме документы помещаются в объединенное дело правоустанавливающих документов. Объединенное дело правоустанавливающих документов идентифицируется номерами (кадастровыми номерами, а при их отсутствии - условными номерами), указанными в листах подразделов I объединенного раздела Единого государственного реестра прав.

16. При ликвидации одного из объектов недвижимого имущества, право общей долевой собственности домовладельцев на который было зарегистрировано в объединенном разделе Единого государственного реестра прав, весь раздел не закрывается. В указанном случае в соответствующие листы данного раздела Единого государственного реестра прав вносятся записи о ликвидации объекта недвижимого имущества, о прекращении права общей долевой собственности на него без перехода к новому правообладателю, а также о прекращении полностью ограничения (обременения) права общей долевой собственности, проставляются штампы о ликвидации объекта, погашении регистрационной записи в порядке, установленном пунктами 36, 64, 65, 66 Правил ведения ЕГРП.

III. Выдача информации о правах на помещения, принадлежащие домовладельцам, и объекты недвижимого имущества, являющиеся

общим имуществом в кондоминиуме

17. Информация о правах на принадлежащие домовладельцам помещения (жилые и нежилые), объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в кондоминиуме, выдается в порядке, установленном Инструкцией о порядке заполнения и выдачи информации.

18. В выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - выписка из Единого государственного реестра прав) (раздел III Инструкции о порядке заполнения и выдачи информации, приложение N 1 к ней) при запросе информации о правах на объект недвижимого имущества, находящийся в общей долевой собственности домовладельцев и являющийся общим имуществом в кондоминиуме, указываются слова:

в графе "правообладатель" - "Домовладельцы";

в графе "Вид права" - "общая долевая собственность".

Графа "наименование объекта" дополняется словами "в кондоминиуме" (например, "земельный участок в кондоминиуме").

В выписке из Единого государственного реестра прав при запросе информации о правах на объект недвижимого имущества, принадлежащий домовладельцу (например, на квартиру), графа "наименование объекта" дополняется словами "(в кондоминиуме)", графа "Вид права" дополняется словами "(доля в праве в общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме в размере ...)" (далее указывается размер доли в праве общей собственности, принадлежащей данному домовладельцу).

19. В справке о содержании правоустанавливающих документов (далее - справка) (раздел IV Инструкции о порядке заполнения и выдачи информации, приложение N 2 к ней) при запросе информации о содержании правоустанавливающих документов на объект недвижимого имущества, находящийся в общей долевой собственности домовладельцев и являющийся общим имуществом в кондоминиуме:

графа "Объект недвижимого имущества (наименование и назначение)" после указания наименования объекта недвижимого имущества дополняется словами "в кондоминиуме";

в графе "принадлежит (правообладатель)" указывается слово "Домовладельцам";

в графе "на праве (вид права)" указываются слова "общей долевой собственности".

В справке при запросе информации о содержании правоустанавливающего документа на объект недвижимого имущества, принадлежащий домовладельцу (например, на квартиру):

графа "Объект недвижимого имущества (наименование и назначение)" после указания наименования объекта недвижимого имущества дополняется словами "(в кондоминиуме)";

графа "на праве (вид права)" дополняется словами "(доля в праве в общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме в размере ...)" (далее указывается размер доли в праве общей собственности, принадлежащей данному домовладельцу).

20. В выписке из Единого государственного реестра прав на

недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества (раздел VI Инструкции о порядке заполнения и выдачи информации, приложение N 4 к ней) при запросе информации о правах на объект недвижимого имущества, принадлежащий домовладельцу (например, на квартиру):

графа "наименование объекта" дополняется словами "(в кондоминиуме)";

в подпунктах 2.1, 2.2 и т.д. запись о виде права дополняется словами "(доля в праве в общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме в размере ...)" (далее указывается размер доли в праве общей собственности, принадлежащей данному домовладельцу).

21. При предоставлении выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества (раздел V Инструкции о порядке заполнения и выдачи информации, приложение N 3 к ней) при включении в выписку информации о правах на объект недвижимого имущества, принадлежащий домовладельцу, входящий в состав кондоминиума (например, на квартиру):

графа "наименование и назначение объекта" дополняется словами "(в кондоминиуме)";

графа "на праве (вид права)" дополняется словами "(доля в праве в общей долевой собственности на общее имущество в кондоминиуме в размере ...)" (далее указывается размер доли в праве общей собственности, принадлежащей данному домовладельцу).