

Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения

Приказ Министерства юстиции Российской Федерации · № 233 · от 06.08.2001 · Действует

Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 06.08.2001 г. № 233 (Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти от 2001 г., № 35)

П Р И К А З

Министерства юстиции Российской Федерации
от 6 августа 2001 г. N 233

Об утверждении Инструкции о порядке
государственной регистрации договоров купли-продажи
и перехода права собственности на жилые помещения

Зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации
16 августа 2001 г. Регистрационный N 2881

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 договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения.

ИНСТРУКЦИЯ

о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи
и перехода права собственности на жилые помещения

Утверждена приказом Министерства юстиции Российской Федерации
от 6 августа 2001 г. N 233

Настоящая Инструкция разработана на основании и в соответствии
с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ

"О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<1> (далее - 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"<2>, 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"<3>.

Настоящей Инструкцией регулируются вопросы, касающиеся проведения территориальными органами Федеральной регистрационной службы (далее - территориальные органы Службы) государственной регистрации договоров купли-продажи жилых помещений и перехода прав собственности на жилые помещения, приобретаемых на основании договоров купли-продажи.

Настоящая Инструкция направлена на установление единой практики проведения территориальными органами Службы государственной регистрации договоров купли-продажи жилых помещений (далее - договоры продажи) и перехода прав собственности на жилые помещения, приобретаемых на основании договоров продажи (далее - переход прав).

Положения Инструкции распространяются на жилые помещения: индивидуальные жилые дома (далее - жилые дома), части жилых домов, квартиры, части квартир.

<1> 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.

<2> 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.

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 16, ст. 1602.

I. Общие положения

1. Государственная регистрация договоров продажи и перехода прав осуществляется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации<1> (далее - Кодекс) в порядке, установленном Законом.

Внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав) при государственной регистрации договоров продажи и перехода прав осуществляется в порядке, установленном Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 (далее - Правила ведения ЕГРП), и настоящей Инструкцией.

2. Договор продажи подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации (пункт 2 статьи 558 Кодекса).

Согласно пункту 2 статьи 8 и пункту 2 статьи 223 Кодекса право собственности у покупателя возникает с момента государственной

регистрации права, если иное не установлено федеральным законом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 551 Кодекса переход права собственности к покупателю по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

Договор продажи и переход права считаются зарегистрированными со дня внесения записей соответственно о договоре продажи и о переходе права в Единый государственный реестр прав (пункт 3 статьи 2, пункт 7 статьи 16 Закона).

3. Договор продажи доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, а также переход доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение, приобретаемой на основании договора продажи доли, также подлежат государственной регистрации (статья 251 Кодекса).

<4> Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 1996, N 5, ст. 410; 2001, N 49, ст. 4552.

II. Документы, представляемые на государственную регистрацию договора продажи, и требования к ним

4. На государственную регистрацию договора продажи в соответствии со статьями 16 и 17 Закона представляются:

заявления сторон договора или уполномоченных ими на то лиц при наличии у них нотариально удостоверенных доверенностей, если иное не установлено федеральным законом, о государственной регистрации договора продажи (пункт 1 статьи 16 Закона);

подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию договора продажи (пункт 1 статьи 11, пункт 1 статьи 13, пункт 4 статьи 16, пункт 5 статьи 18 Закона), который с отметкой "погашено" после проведения государственной регистрации возвращается заявителю, и его копия (для помещения в дело правоустанавливающих документов);

подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов) учредительных документов юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями, документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц (если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии названных документов, то возможно представление выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица);

подлинники и копии документа, подтверждающего полномочия лица, заключившего договор от имени юридического лица, документа, подтверждающего полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица при проведении государственной регистрации (пункт 3 статьи 9, пункт 4 статьи 16, пункт 5 статьи 18 Закона);

подлинник и копия правоустанавливающего документа, подтверждающего право собственности продавца на отчуждаемое жилое

помещение (пункт 3 статьи 9, пункт 2 статьи 16, пункт 1 статьи 17, пункт 5 статьи 18 Закона);

удостоверенные организациями (органами) по учету объектов недвижимого имущества на территории регистрационного округа подлинники плана жилого помещения и документа, содержащего описание жилого помещения, в случаях, когда представленный на государственную регистрацию план жилого помещения не содержит всех сведений, необходимых для заполнения раздела Единого государственного реестра прав, а также копии названных документов (пункт 1 статьи 17, пункты 4 и 5 статьи 18 Закона, пункт 23 Правил ведения ЕГРП);

подлинники договора продажи, совершенного в простой письменной форме, не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации возвращается правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов, или подлинный экземпляр договора продажи, совершенного в нотариальной форме, и его копия для приобщения к делу правоустанавливающих документов (пункт 1 статьи 17, пункт 5 статьи 18 Закона);

подлинник и копия справки о лицах, имеющих право пользования жилым помещением с указанием этого права, заверенная должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства (пункт 1 статьи 13, пункт 2 статьи 17, пункт 5 статьи 18 Закона, пункт 1 статьи 558 Кодекса).

Физическое лицо (в том числе представитель юридического лица) предъявляет документ, удостоверяющий личность (пункт 4 статьи 16 Закона). При этом копия документа, удостоверяющего личность, не представляется.

При государственной регистрации договора продажи доли в праве общей совместной собственности на жилое помещение необходимо также представление документов, предусмотренных пунктом 1 статьи 24 Закона.

5. Заявление о государственной регистрации договора продажи представляется в единственном подлинном экземпляре, который после государственной регистрации договора продажи помещается в дело правоустанавливающих документов.

Заявление о государственной регистрации договора продажи представляется продавцом (правообладателем) и покупателем (пункт 1 статьи 16 Закона), лицом (лицами), действующим на основании оформленной надлежащим образом доверенности, выданной правообладателем (продавцом) или покупателем жилого помещения (пункт 1 статьи 16 Закона). Заявление может быть представлено также лицом (лицами), действующим от имени правообладателя (продавца) или покупателя в случаях, предусмотренных федеральным законом, в том числе:

родителями (усыновителями, опекунами) от имени несовершеннолетних, не достигших 14 лет (статья 28 Кодекса);

опекунами от имени граждан, признанных судом недееспособными (статья 29 Кодекса).

Заявления о государственной регистрации договора продажи, совершенного в простой письменной форме, представляют и продавец, и покупатель (их представители).

Заявление о государственной регистрации договора продажи, совершенного в нотариальной форме, в соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона, может быть представлено или продавцом, или покупателем (их представителями), что не исключает права второй стороны также представить заявление о государственной регистрации договора.

В случаях, когда на одной из сторон договора продажи выступают несколько лиц - участников общей долевой собственности (лиц, приобретающих жилое помещение в общую долевую собственность), заявления о государственной регистрации подают все участвующие в сделке на стороне продавца (или покупателя) лица. В указанных случаях названные лица (то есть лица, действующие на стороне покупателя или продавца) могут представить отдельные заявления или составить и подписать одно заявление о государственной регистрации договора продажи.

При этом независимо от того, участвуют ли в договоре продажи на стороне продавца или покупателя несколько лиц, территориальным органом Службы совершается одно регистрационное действие - государственная регистрация договора продажи, в связи с чем государственная пошлина за государственную регистрацию договора продажи уплачивается однократно.

В заявлении указывается в том числе следующее:

данные о продавце (покупателе), указанные в пункте 18 Правил ведения ЕГРП;

цель обращения заявителя (то есть проведение государственной регистрации договора продажи);

наименование и реквизиты договора продажи;

данные о жилом помещении (адрес, наименование, кадастровый номер объекта, если он известен заявителю);

подпись заявителя и дата подписания заявления.

Если заявителем является не правообладатель (или покупатель), а лицо, действующее от его имени, то заявление составляется от имени указанного лица (заявителя). Названным лицом в заявлении дополнительно указываются основания, по которым оно действует от имени продавца (или покупателя), а также данные о себе, о продавце (или покупателе), определенные пунктом 18 Правил ведения ЕГРП.

Заявление о государственной регистрации может содержать просьбу заявителя о ее проведении в срок менее месяца и отметку в этом случае работника данного органа, уполномоченного на это должностной инструкцией, или руководителя (заместителя руководителя) территориального органа Службы о согласовании или несогласовании указанной просьбы, если актом территориального органа Службы не установлено иное.

6. Если право продавца на отчуждаемое жилое помещение возникло до введения в действие Закона и запись о нем отсутствует в Едином

государственном реестре прав, государственная регистрация такого права проводится в порядке, установленном Законом. При этом территориальный орган Службы в порядке, установленном пунктом 3 статьи 8 Закона, запрашивает у органа (организации), который до введения в действие Закона осуществлял регистрацию прав на жилые помещения, информацию о наличии (об отсутствии) ограничений (обременении) права продавца, если сам территориальный орган Службы такой информацией не располагает. Указанная информация (то есть документ, составленный и удостоверенный соответствующим органом) может быть представлена заявителем.

В случаях, когда в Едином государственном реестре прав имеется запись о праве продавца на отчуждаемое жилое помещение, продавцом может быть представлен только подлинный экземпляр правоустанавливающего документа.

7. При проведении проверки законности договора продажи (пункт 1 статьи 13 Закона) территориальному органу Службы необходимо учитывать в том числе следующие положения Кодекса и Закона.

Договор продажи заключается в письменной форме в виде одного документа, подписанного сторонами (статья 550 Кодекса).

Договор продажи совершается в простой письменной форме, если федеральным законом или соглашением сторон не предусмотрено его нотариальное удостоверение (статьи 163 и 550 Кодекса).

Договор продажи должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным федеральным законом и иными правовыми актами Российской Федерации (императивными нормами), действующим в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 Кодекса). При этом условия договора продажи определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано федеральным законом или иными правовыми актами Российской Федерации (пункт 4 статьи 421 Кодекса).

В соответствии с Кодексом в договоре продажи указываются стороны договора (статьи 420, 549 Кодекса), а также определяются следующие условия:

предмет договора, в том числе данные, определяющие расположение жилого дома (части жилого дома) на соответствующем земельном участке, квартиры (части квартиры) в составе многоквартирного жилого дома (статьи 432, 554 Кодекса); цена жилого помещения, установленная соглашением сторон договора (допускается указание цены в рублевом эквиваленте суммы, определенной в иностранной валюте или условных денежных единицах (статья 317 Кодекса), указание цены за единицу площади, в связи с чем цена жилого помещения определяется исходя из его площади (статья 555 Кодекса), а при продаже жилого помещения в кредит с условием о рассрочке платежа указываются цена, порядок, сроки и размеры платежей (статья 489 Кодекса);

перечень лиц, проживающих в жилом помещении, которые сохраняют право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, если иное не установлено федеральным законом, с

указанием их прав на пользование жилым помещением (статьи 292, 558 Кодекса).

Если договор продажи заключен не собственником жилого помещения или не покупателем, то в данном договоре указываются основания, по которым определенное в договоре продажи лицо (лица) действует от имени правообладателя (продавца) или покупателя. Если от имени правообладателя действует доверительный управляющий (статьи 38, 41, 1012 Кодекса), то названный управляющий заключает договор от своего имени (статья 1012 Кодекса). При этом в договоре продажи указывается, что доверительный управляющий действует в качестве такого управляющего (пункт 3 статьи 1012 Кодекса). Согласно пункту 3 статьи 1012 Кодекса указанное условие считается соблюденным, если в договоре продажи после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." Если право продавца ограничено (обременено), это отражается в договоре. При отсутствии в договоре указания на наличие таких ограничений (обременении) имеется основание для отказа в государственной регистрации договора продажи, поскольку лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий (пункт 1 статьи 20 Закона).

Если собственником жилого помещения является несовершеннолетний, не достигший 14 лет, или недееспособный гражданин, то от его имени договор заключается (в том числе подписывается) родителями, усыновителями или опекунами (пункт 1 статьи 28, пункт 2 статьи 29 Кодекса).

Если сторонами договора продажи являются несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет или граждане, ограниченные в дееспособности на основании решения суда, договор продажи заключается (в том числе подписывается) ими самостоятельно (пункт 1 статьи 26, пункт 1 статьи 30 Кодекса).

8. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации (пункт 2 статьи 17 Закона), на государственную регистрацию договора продажи представляются и иные документы (подлинники и копии), в том числе: оформленная в установленном законом порядке доверенность на заключение договора, если одной из сторон договора является лицо, действующее на основании доверенности, выданной правообладателем (продавцом) или покупателем, и (или) на представление интересов стороны договора продажи при проведении государственной регистрации (пункт 3 статьи 9, пункт 1 статьи 16 Закона, статьи 182, 185 Кодекса); разрешение (согласие) органа опеки и попечительства, если отчуждаемое жилое помещение находится в собственности несовершеннолетних, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц (пункт 3 статьи 9, пункт 1 статьи 13, пункт 2 статьи 17 Закона, пункт 2 статьи 37 Кодекса) или в отчуждаемом жилом помещении проживают несовершеннолетние члены семьи собственника (пункт 3

статьи 9, пункт 1 статьи 13, пункт 2 статьи 17 Закона, статья 292 Кодекса);

письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если продавцом (правообладателем) или покупателем является несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет (пункт 3 статьи 9, пункт 1 статьи 13, пункт 2 статьи 17 Закона, статья 26 Кодекса);

письменное согласие попечителя, если продавцом (правообладателем) или покупателем является лицо, ограниченное в дееспособности (пункт 3 статьи 9, пункт 1 статьи 13, пункт 2 статьи 17 Закона, статьи 30, 33 Кодекса);

письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемое жилое помещение было передано продавцу в обеспечение пожизненного содержания (пункт 3 статьи 9, пункт 1 статьи 13, пункт 2 статьи 17 Закона, статья 604 Кодекса);

нотариально удостоверенное согласие супруга продавца, если продавцом является один из супругов, а жилое помещение находится в общей совместной собственности супругов (пункт 3 статьи 9, пункт 1 статьи 13, пункт 2 статьи 17 Закона, статья 35 Семейного кодекса Российской Федерации^{<2>});

нотариально удостоверенное согласие супруга покупателя, если покупателем является один из супругов, а жилое помещение приобретается в общую совместную собственность супругов (пункт 3 статьи 9, пункт 1 статьи 13, пункт 2 статьи 17 Закона, статья 35 Семейного кодекса Российской Федерации);

подлинник и копия договора о доверительном управлении имуществом (жилым помещением), если жилым помещением распоряжается доверительный управляющий (пункт 3 статьи 9, пункт 1 статьи 13, пункт 2 статьи 17 Закона, статьи 38, 41, 1012, 1013 Кодекса) и в Едином государственном реестре прав отсутствует запись о наличии указанного обременения прав правообладателя, или только подлинник названного договора, когда в Едином государственном реестре прав имеется запись о наличии указанного обременения прав правообладателя;

подлинник и копия договора поручения, если жилым помещением распоряжается поверенный (пункт 3 статьи 9, пункт 1 статьи 13, пункт 2 статьи 17 Закона, статьи 41, 971 Кодекса);

иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации и необходимые для проведения правовой экспертизы и проверки законности договора продажи (пункт 3 статьи 9, пункт 1 статьи 13, пункт 2 статьи 17 Закона).

9. Полномочия законных представителей несовершеннолетних, ограниченно дееспособных лиц, недееспособных лиц подтверждаются соответствующими документами, в том числе свидетельством о рождении несовершеннолетнего, удостоверениями опекуна, попечителя, выданными органами опеки и попечительства.

Письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей на совершение договора продажи несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет, письменное согласие попечителя на совершение договора

продажи ограниченным в дееспособности лицом может содержаться: непосредственно в тексте договора продажи (в этом случае данное согласие подтверждается личными подписями законных представителей); в заявлениях, представленных в территориальный орган Службы законными представителями; в иных документах, выражающих согласие (например, в нотариально удостоверенном документе, содержащем такое согласие, представленном заявителем (продавцом или покупателем).

<1> (Исключена - Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 24.12.2004 г. N 199)

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 1, ст. 16.

III. Документы, представляемые на государственную регистрацию перехода права

10. Для проведения государственной регистрации перехода права заявителями наряду с документами, указанными разделе II настоящей Инструкции, дополнительно представляются:

заявление покупателя о государственной регистрации его права собственности и заявление продавца о государственной регистрации перехода права собственности к покупателю (статья 16 Закона);

абзац; (Исключен - Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 19.11.2003 г. N 295)

подлинный платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права (пункт 1 статьи 11, пункт 1 статьи 13, пункт 4 статьи 16, пункт 5 статьи 18 Закона), который с отметкой "погашено" после проведения государственной регистрации возвращается заявителю, и его копия (для помещения в дело правоустанавливающих документов); подлинные экземпляры, а также копии документов, подтверждающих выполнение условий в случаях, когда договор продажи совершен под условием (статья 157 Кодекса);

иные документы, представление которых предусмотрено законодательством Российской Федерации.

11. Если договор продажи ранее уже был зарегистрирован, то при обращении за государственной регистрацией перехода права на жилое помещение не требуется повторного представления документов, копии которых были приобщены к делу правоустанавливающих документов при государственной регистрации договора продажи, за исключением подлинных экземпляров зарегистрированного договора (в целях внесения записи о выданном покупателю свидетельстве о государственной регистрации права).

12. Требования к заявлениям, представляемым на государственную регистрацию перехода права, соответствуют требованиям, указанным в пункте 5 настоящей Инструкции.

При этом если на стороне покупателя выступает несколько лиц,

приобретающих жилое помещение в общую долевую собственность, то в заявлении указывается на необходимость проведения государственной регистрации права общей долевой собственности (независимо от того, подается ли одно заявление, подписанное всеми лицами, участвующими в сделке на стороне покупателя, или каждый из них представляет отдельное заявление). Каждое из лиц, участвующих в сделке на стороне покупателя, в заявлении (в заявлениях) указывает размер доли в праве общей долевой собственности.

При государственной регистрации перехода, возникновения права общей совместной собственности заявление о государственной регистрации права совместной собственности может подать один из участников общей совместной собственности (например, один из супругов), если законодательством Российской Федерации или соглашением между ними не предусмотрено иное (пункт 3 статьи 24 Закона).

IV. Особенности государственной регистрации договора продажи и перехода права

13. Если условия договора продажи и выраженное в заявлениях о государственной регистрации договора продажи и перехода права желание сторон договора продажи допускают государственную регистрацию договора продажи и перехода права одновременно, то документы, необходимые для государственной регистрации перехода права, могут быть представлены одновременно с документами, необходимыми для регистрации договора продажи.

В любом случае представляются отдельные заявления на государственную регистрацию договора продажи и на государственную регистрацию перехода права, а также документы об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию договора продажи и перехода права.

Государственная регистрация договора продажи и последующего перехода права при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанных договора и перехода права, проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, если иное не предусмотрено федеральным законом. (Дополнен - Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 19.11.2003 г. N 295)

14. Если на государственную регистрацию договора продажи, совершенного несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет, или лицом, ограниченным в дееспособности судом, не представлено письменное согласие законных представителей, то государственная регистрация договора продажи приостанавливается в Порядке, установленном пунктом 1 статьи 19 Закона, с обязательным письменным уведомлением заявителей о причинах, приведших к ее приостановлению.

15. Для государственной регистрации договора продажи жилого помещения, приобретенного продавцом в порядке наследования или дарения, требуется представление справки из налогового органа об уплате продавцом жилого помещения налога на наследство или дарение

(статья 5 Закона Российской Федерации от 12 декабря 1991 г. N 2020-I "О налоге с имущества, переходящего в порядке наследования или дарения"<1>).

16. Если права продавца на отчуждаемое жилое помещение обременены правами третьих лиц и в соответствии с законодательством Российской Федерации данное обременение сохраняется при переходе права к новому правообладателю (например, статья 38 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"<2>), то в записи листов подраздела III Единого государственного реестра прав вносятся соответствующие изменения.

При этом если на основании законодательства Российской Федерации в указанных в настоящем пункте случаях необходимо получение согласия лица, в пользу которого установлены обременения права продавца (например, статья 37 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", статья 604 Кодекса), то на государственную регистрацию договора продажи представляется такое согласие (пункт 3 статьи 9, пункт 1 статьи 13, пункт 2 статьи 17 Закона).

17. При продаже жилых помещений на публичных торгах, в том числе в порядке обращения взыскания на арестованное имущество, продавцом имущества должника выступает специализированная организация, имеющая право совершать сделки с недвижимостью, с которой заключен договор о проведении публичных торгов (статьи 54, 62 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 119-ФЗ "Об исполнительном производстве"<3>).

<1> Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992, N 12, ст. 593.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 29, ст. 3400.

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3591.

V. Порядок регистрации договора продажи и перехода права

18. Представленные на государственную регистрацию договора продажи документы регистрируются в книге учета входящих документов под одним номером (независимо от того, представили ли одно заявление несколько лиц, участвующих в договоре на той или иной стороне, или каждое из них представило отдельное заявление).

Представленные на государственную регистрацию перехода права документы также регистрируются в книге учета входящих документов под одним номером (независимо от того, представили ли одно заявление несколько лиц, участвующих в договоре на той или иной стороне, или каждое из них представило отдельное заявление).

19. Если на основании договора продажи к покупателю переходят права, например, на жилой дом и на земельный участок, на котором находится данный жилой дом, то документы, представленные на государственную регистрацию перехода права на жилой дом, и документы, представленные на государственную регистрацию перехода

права на земельный участок, на котором находится данный жилой дом (то есть соответствующие заявления, документы об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права и т. д.), регистрируются в книге учета входящих документов под различными номерами.

20. В соответствии со статьей 16 Закона заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию, в которую включаются: дата представления документов, перечень подлинных экземпляров документов и их копий с указанием наименования документов, реквизитов, количества листов в каждом документе, номера книги учета входящих документов и порядкового номера записи в книге учета входящих документов, копия которой помещается в соответствующее дело правоустанавливающих документов (пункт 14 Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Минюста России от 24 декабря 2001 г. N 343<1>).

Расписка в получении документов на государственную регистрацию выдается каждому заявителю. При этом если заявителем одновременно были представлены документы и на государственную регистрацию договора продажи, и на государственную регистрацию перехода права, то заявителю может быть выдана одна расписка в получении всех представленных документов со ссылкой на соответствующие порядковые номера записей в книге учета входящих документов.

Если каждое из лиц, участвующих в договоре продажи на стороне покупателя (или продавца), представило отдельное заявление, то в этом случае могут быть выданы как отдельные расписки, в которых будут указаны только документы, представленные конкретным лицом, так и расписка, в которой будут поименованы все представленные ими документы. В последнем случае расписка выдается каждому лицу и в ней указываются все заявители (например, лица, участвующие в договоре продажи на стороне покупателя).

21. Запись о государственной регистрации договора продажи вносится в подраздел II-2 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав.

Если на стороне продавца (или покупателя) выступает несколько лиц, то в графе "Лицо, отчуждающее объект" ("Лицо, приобретающее объект") подраздела II-2 указываются сведения обо всех лицах. (Пункт в редакции Приказа Министерства юстиции Российской Федерации от 19.11.2003 г. N 295)

22. Если предметом договора продажи является, например, жилой дом и земельный участок, на котором расположен данный жилой дом, то записи о государственной регистрации договора продажи вносятся в подраздел II-2 раздела Единого государственного реестра прав, содержащего записи о жилом доме.

23. Проведенная государственная регистрация договора продажи удостоверяется штампом регистрационной надписи на документах (приложение N 15 к Правилам ведения ЕГРП) на всех подлинных

экземплярах договора.

24. Запись о государственной регистрации права покупателя вносится в подраздел II-1 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав, а предыдущая запись о праве продавца погашается специальным штампом погашения регистрационной надписи (приложение N 12 к Правилам ведения ЕГРП).

В случаях, когда регистрируется право общей совместной собственности супругов, то в графе "Правообладатель" подраздела II-1 указываются данные обоих супругов, к которым переходит право общей совместной собственности на жилое помещение, а в графе "Вид права" указываются слова "общая совместная собственность".

Если регистрируется право общей долевой собственности, то записи о праве общей долевой собственности каждого из участников общей долевой собственности вносятся на отдельные листы подраздела II-1 (пункт 40 Правил ведения ЕГРП) с указанием в графе "Доля" соответствующих размеров долей в праве общей долевой собственности. При этом в графу "Вид права" каждого из отдельных листов подраздела II-1 вносятся слова "общая долевая собственность".

25. Государственная регистрация перехода права удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права, выдаваемым покупателю. Свидетельство о государственной регистрации права заполняется и выдается в порядке, установленном Правилами ведения ЕГРП и 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<2>.

Абзац. (Исключен - Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 24.12.2004 г. N 199)

Абзац. (Исключен - Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 24.12.2004 г. N 199)

26. Если одновременно с государственной регистрацией права покупателя было зарегистрировано ограничение (обременение) его права, в том числе в случаях, указанных в пункте 16 настоящей Инструкции, в выдаваемое покупателю свидетельство о государственной регистрации права вносятся сведения о наличии зарегистрированного ограничения (обременения) права.

<1> Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 11.01.2002, регистрационный N 3152, Российская газета, 2002, N 14.

<2> Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 30.09.2003, регистрационный N 5122, Российская газета, 2003, N 201.
