Понятие земельно-правовой сделки

Совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с учетом правил земельного, лесного, водного и иного специального законодательства РФ и субъектов РФ. Следует иметь в виду, что нормы части второй ГК РФ в отношении сделок с земельными участками применяются в той мере, в какой их оборот допускается земельным законодательством.

Земельно-правовые сделки — действия граждан и юридических лиц по установлению, изменению или прекращению гражданских прав и обязанностей по поводу земли как природного объекта и недвижимого имущества.

Объектами земельно-правовых сделок выступают права граждан и юридических лиц на индивидуально-обособленные земельные участки, находящиеся в их собственности либо принадлежащие им на других титулах. Объектами сделок могут быть также права на земельные участки, закрепленные за государственными или муниципальными органами.

Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

В зависимости от объема передаваемых гражданских прав и обязанностей на земельные участки земельно-правовые сделки можно разделить на две группы:

· сделки, связанные с передачей всех правомочий собственности и отчуждением земельного участка,

· сделки, в результате которых передается часть правомочий собственности.

К первой группе относятся такие виды сделок, как купля-продажа права частной собственности на земельный участок, мена, дарение, различные формы приобретения права частной собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, изъятие путем выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

При заключении сделок с землей необходимо соблюдать следующие основные условия.

1. Распоряжение земельным участком не должно наносить ущерба участкам земли, окружающей среде и нарушать законные интересы других лиц, градостроительных, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных установленных требований (норм, правил, нормативов).

2. Существуют некоторые особенности в совершении, оформлении сделок, где земельные участки являются предметом сделки. К ним относятся:

· обязательная письменная форма (например, договор купли-продажи заключается письменно, а именно, составляется документ, подписанный сторонами), для некоторых сделок необходимо обязательное удостоверение сделки нотариусом (при завещании и договоре ренты);

· в случаях, прямо определенных федеральным законом, орган производящий государственную регистрацию производит регистрацию прав на недвижимое имущество.

Данное положение не распространяется на договоры мены, договоры аренды, договоры купли-продажи, субаренды или договор безвозмездного срочного пользования земельным участком, которые заключаются на срок менее одного года.

3. Закреплено приоритетное право субъектов Российской Федерации и муниципальных образований при отчуждении земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения при ликвидации крестьянского (фермерского) хозяйства.

4. Никто из участников сторон сделки не вправе самостоятельно изменить категорию земельного участка. Такое возможно только в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

5. Сделки с земельными участками, как и иные другие виды сделок, могут быть признаны недействительными.

6. Сделки с земельными участками и их частями невозможны, если земельные участки не прошли соответствующий кадастровый учет.

К земельно-правовым сделкам не относятся действия, связанные с принудительным изменением либо прекращением прав на земельные участки. В эту категорию не попадают принудительное прекращение прав на земельный участок лиц, не являющихся его собственниками ввиду ненадлежащего использования земельного участка, изъятия земельного участка, находящегося в частной собственности, используемого с различного рода нарушениями, реквизиция, конфискация и национализация.

Оборот земельных участков – это переход земельных участков от одного лица к другому посредством заключения договоров и иных сделок, осуществляемый в соответствии с гражданским и земельным законодательством. Земельное законодательство выделяет три вида земельных участков как объектов гражданского оборота: изъятые из оборота, ограниченные в обороте и не изъятые из оборота.

Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность и, соответственно, быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством (ч. 2 ст. 27 ЗК РФ). Перечень земель изъятых из гражданского оборота и ограниченных в обороте указан в ч. 4,5 ст. 27 Земельного кодекса РФ.

Предметом сделок не могут быть также земельные участки, по которым существуют те или иные споры (например, споры о границах земельного участка, о принадлежности тому или иному лицу и т.д.), а также состоящие под арестом (запрещением). В случаях, когда участок является предметом залога или в отношении него имеют силу права третьих лиц (аренда, сервитут и др.), сделки с такими участками могут совершаться при соблюдении определенных условий. Например, при отчуждении собственником земельного участка, который обременен залогом, требуется получение согласия на это залогодержателя.

2. Купля-продажа земельных участков

Одним из самых распространенных оснований на переход земельного участка в собственность является договор купли-продажи из которого следует, что одна сторона (продавец) передает в собственность другой стороне (покупателю) земельный участок, а тот, в свою очередь, обязан его принять и уплатить за него денежную сумму (цену).

Заключение договора купли-продажи земельного участка, а также вытекающие из этого договора отношения регулируются ЗК РФ (в частности ст. ст. 37, 38 ЗК РФ). Так, по договору купли-продажи земельных участков, которые предназначены под застройку, а также, если эти земли расположены на землях населенного пункта, соответствующий договор, как правило, заключается с победителем торгов, условия которых предусматривают дополнительные требования.

Это возмездная сделка, в которой одна сторона передает право собственности на земельный участок другой стороне в обмен на денежную компенсацию.

Стороны договора представлены продавцом и покупателем. Продавцом является лицо, отчуждающее имущество по договору. Поскольку договор купли-продажи имеет определенную целевую направленность — перенесение права собственности с продавца на приобретателя, то продавцом может быть собственник соответствующего имущества. Причем обладать правом собственности на предмет договора продавец должен на момент его перехода к покупателю. Право продажи принадлежит не только обладателю права собственности, но и иным лицам, указанным в законе. Продавать чужое имущество вправе, например, комиссионер на основании договора комиссии, заключенного с собственником земельного участка (ст. 990 ГК РФ); агент, действующий на основании агентского договора (ст. 1005 ГК РФ); доверительный управляющий (ст. 1012 ГК РФ); при проведении торгов. Продавцом может быть и специализированная организация, которая действует на основании договора с собственником вещи и выступает от его имени или от своего имени (п. 2 ст. 447 и п. 5 ст. 448 ГК РФ).

Физические лица могут выступать в обороте и как предприниматели без образования юридического лица (в качестве индивидуального предпринимателя) и как граждане — не предприниматели (см. гл. 3 ГК РФ). Граждане — индивидуальные предприниматели, должны обладать общей правоспособностью и дееспособностью, о чем указывалось выше в начальных лекциях.

Действия по передаче имущества, уплате денег составляют объект обязательства по купле-продаже земли. Таким образом, продаваемое недвижимое имущество, в том числе земельный участок, является предметом договора (сделки), по поводу которого должно быть достигнуто соглашение контрагентов

(см. п. 1 ст. 432 ГК РФ). Сама сделка служит основанием возникновения иного рода явления — обязательственного правоотношения, объект которого составляют определенные действия.

Другим основанием для признания договора купли-продажи заключенным признается факт прохождения государственного кадастрового учета. Из вышесказанного следует, что земельный участок, не прошедший государственный кадастровый учет, влечет за собой ничтожность этого договора (п. 1 ст. 37 ЗК РФ, ст. 168 ГК РФ).

Основное условие договора купли-продажи земельного участка заключается в обязательных сведениях о кадастровом номере, местоположении, категории, целевом назначении, разрешенном использовании земельного участка, его площади и других показателях. Продавец обязан довести до покупателя сведения об обременениях или ограничениях на продаваемый земельный участок.

В качестве приложения к договору купли-продажи земельного участка должен быть план земельного участка, разработанный и составленный организациями, имеющими лицензию на проведение землеустроительных работ.

Если продавец предоставил заведомо ложную информацию об обременениях земельного участка и ограничениях в его использовании; о разрешении на застройку данного земельного участка; об использовании соседних земельных участков, оказывающем существенное воздействие на использование и стоимость продаваемого земельного участка; о качественных свойствах земли, которые могут повлиять на планируемое покупателем использование и стоимость продаваемого земельного участка; иную информацию, которая может оказать влияние на решение покупателя о покупке данного земельного участка и требования о предоставлении которой установлены федеральными законами, покупатель вправе по своему усмотрению требовать уменьшения покупной цены или расторжения договора купли-продажи земельного участка и возмещения причиненных ему убытков.

Стоит отметить, что если площадь земельного участка меньше минимального размера, в проведении государственного кадастрового учета земельного участка будет отказано (см. п. 3 ст. 20 ФЗ «О государственном земельном кадастре»).

Цена на приобретаемый (продаваемый) земельный участок устанавливается по соглашению сторон. Также стороны могут обратиться к оценщику, который занимается данной деятельностью.

В том случае, если цена земельного участка будет определена за единицу площади, общая цена участка, которая подлежит уплате, будет определена из фактического размера участка, переданного покупателю.

Если возникает необходимость, то возможно проведение оценки земельного участка, в ходе которой специалистами-оценщиками устанавливается рыночная цена (стоимость) земельного участка. Однако при совершении купли-продажи стороны могут договориться об установлении цены договора купли-продажи земельного участка исходя из кадастровой стоимости участка.

Согласно ч. 2 ст. 37 ЗК РФ являются недействительными такие условия договора купли-продажи земельного участка (в прочем, как и других договоров), как:

· устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно по собственному желанию;

· ограничивающие дальнейшее распоряжение земельным участком, в том числе ограничивающие ипотеку, передачу земельного участка в аренду, совершение иных сделок с землей;

· ограничивающие ответственность продавца в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами.

Передаточный акт является основанием для передачи земельного участка продавцом, а покупателю для принятия. Передаточный акт подписывается обеими сторонами в обязательном порядке.

Хочется подчеркнуть, что по особой процедуре продается земля крестьянских хозяйств и сельскохозяйственных организаций (сельскохозяйственных угодий). Преимущественным правом покупки таких земельных участков пользуются субъект РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, местный орган самоуправления, которые должны быть извещены в письменной форме продавцом (заказным

письмом с уведомлением о вручении) о намерении продать земельный участок. Продавец может продать свой земельный участок третьему лицу, только если высший орган исполнительной власти субъекта РФ или местный орган самоуправления не уведомил продавца о намерении приобрести такой участок в течение месяца.

Следует также помнить, что в соответствии с положениями статьи 1 ЗК РФ, объекты недвижимого имущества, находящиеся на земельном участке, следуют судьбе продаваемого (покупаемого) земельного участка. Поэтому при осуществлении сделок с земельными участками, в том числе и купле-продаже, одновременно должен рассматриваться вопрос об отчуждении этого недвижимого имущества. Как правило, с продажей земельного участка одновременно продаются объекты недвижимого имущества, государственная регистрация сделок также проводится одновременно.

3. Приватизация земель

Приватизация земель — сделка, в результате которой происходят отчуждение государственной или муниципальной собственности и ее передача в частную собственность граждан и юридических лиц. В результате приватизации меняется форма собственности — государственной или муниципальной на частную.

Объектами приватизации могут быть только те земельные участки, которые не изъяты из оборота в соответствии со ст. 27 ЗК РФ, другими федеральными законами и подзаконными актами.

К настоящему моменту сложилось несколько способов приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. В зависимости от условий приватизации и целевого использования приобретаемых земельных участков применяются следующие процедуры:

· приватизация земель в порядке реорганизации колхозов и совхозов;

· приобретение прав на земельные участки гражданами для целей, не связанных со строительством;

· приобретение права собственности на земельные участки, предоставленные гражданам и организациям на праве постоянного (бессрочного) пользования либо пожизненного наследуемого владения;

· приобретение прав на земельные участки, на которых расположены здания, строения, сооружения;

· приобретение прав на земельные участки для строительства.

Приватизация может быть платной или бесплатной.

4. Иные виды земельно-правовых сделок.

Аренда земли. Аренда земли выражается в предоставлении земельного участка во временное владение и пользование за определенную плату на основе договора аренды. Это одна из наиболее эффективных форм пользования земли в Российской Федерации.

По правилам ст. 616 ГК РФ если на арендованной земле имеются защитные насаждения, мелиоративные каналы и иные подобные объекты, то текущий уход за ними осуществляет арендатор, капитальный же ремонт лежит на обязанности собственника. Но стороны могут внести в свой договор условия, изменяющие подобное распределение обязанностей.

Собственник не вправе самовольно расторгать договор с арендатором, а тем более изгонять его или мешать его нормальной деятельности. В то же время он не может удержать арендатора, если тот решит прекратить арендные отношения раньше срока. Но в договоре с арендатором собственник может предусмотреть условие о неустойке, которую арендатор должен будет заплатить собственнику в такой ситуации.

Обычно договор аренды подлежит государственной регистрации. Договор и его регистрация способны охранять права обеих сторон: собственника — на случай, если бы арендатор задумал присвоить ту землю, которой он владеет, арендатора — на случай, если бы собственник захотел изгнать его с земли. Кроме того, государственная регистрация охраняет арендатора от претензий со стороны третьего лица, если бы это лицо купило землю у собственника, а затем потребовало, чтобы арендатор удалился. В данном случае государственная регистрация договора аренды земли служит доказательством того, что,

приобретая землю у собственника, покупатель знал о наличии арендатора или должен был знать об этом, если бы проявил нормальную предусмотрительность. Но если арендный договор заключен на срок в пределах одного года, то его государственная регистрация не обязательна.

Поскольку в договоре фиксируется арендная плата, обе стороны имеют гарантию, что она не будет изменена односторонним решением кого-нибудь из них.

Если собственник считает, что арендатор истощает переданную ему сельскохозяйственную землю, не вносит вовремя арендную плату, уклоняется от контакта с собственником, то все понудительные меры он может предпринять только через суд или через третейское разбирательство (если арендатор согласится на этот последний вариант). Собственник не вправе самовольно изгнать арендатора с земли или создать ему условия, при которых тот не может продолжать свою деятельность. Он не обладает также правом самовольно забрать у арендатора его инвентарь или урожай с земли в счет следуемого собственнику платежа.

Если арендатор возводит постройки или проводит капитальное улучшение земли, то после окончания срока аренды он должен оставить в пользу собственника все неотделимые улучшения, получив от собственника компенсацию за них. Но если такие работы арендатор выполнял без согласия собственника, то последний вправе не компенсировать арендатора, поскольку закон не установил иное.

Следует иметь в виду, что если по окончании срока аренды арендатор захочет его продлить, заключив новый договор, то собственник вправе поднять плату за землю. При этом он получит возможность учесть те прочные земельные улучшения, которые арендатор произвел ранее. Поэтому обязанность собственника компенсировать арендатора за успешно выполненные тем мелиоративные и защитные работы имеет не только правовую, но также этическую сторону.

Выше упоминалось, что при наличии арендатора на частной земле государственные и муниципальные налоги и повинности, относимые к земле, обычно падают не на собственника, а на арендатора. Такой порядок объясняется тем, что после сдачи земли в аренду собственник не всегда находится в том же месте, где располагается его земля. Поэтому государственным налоговым органам удобно (или даже необходимо) контактировать не с собственником, а с арендатором земельного участка. С него же им удобно получать падающие на землю налоги и сборы. Но выплаченные арендатором налоги и сборы будут учтены им при взносе арендной платы собственнику земли.

Арендная плата является обязательным условием любого договора аренды.

Как правило, арендная плата выражается в денежной форме и отображается в двух ставках:

· единовременная — в расчете на год (обычно она утверждается арендодателем заранее), выплачивается за определенный период вперед;

· разовый (или месячный) взнос, который выплачивается равными долями на установленный договором срок.

Ст. 22 ЗК РФ разрешает арендатору передавать целиком свое право аренды третьему лицу (перенаем) без согласия, но с уведомлением об этом собственника, если только договором аренды не было предусмотрено иное. При этом первый арендатор полностью порывает свои отношения с арендодателем. Если арендованный участок принадлежит государству или муниципальному образованию, то арендатор вправе передать его третьему лицу (и самому выйти из договора с собственником) только в том случае, если он сам арендовал его на срок свыше пяти лет.

При субаренде землю в аренду сдает не собственник, а ее арендатор — по общему правилу с разрешения собственника. При этом возникают трехуровневые отношения между собственником земли, ее арендатором и субарендатором. Договор субаренды не может распространяться на время, выходящее за пределы договора аренды.

Ипотека. По-гречески это слово обозначает залог.

Залогом обычно называют заклад вещи, т.е. ее передачу от должника к кредитору для обеспечения долга. При этом должник именуется залогодателем, а кредитор — залогополучателем (держателем). Должник должен быть собственником заложенной вещи. Если долг не возвращается, то кредитор вправе продать вещь сам или через профессионального посредника. Из полученной суммы он имеет право

удержать причитающийся ему долг с наросшими процентами. Остаток суммы (если он есть) возвращается залогодателю. На таких началах работают, например, ломбарды, которые дают ссуды частным лицам под залог (заклад) изделий из драгоценных металлов и других ценных вещей.

Заложить землю в обеспечение своего долга может только ее собственник. Но при ипотеке, когда заложенная земля остается во владении и в собственности должника, это представляет известную опасность для кредитора. Ведь собственник имеет возможность продать землю, подарить ее, заложить вновь. И когда наступит срок уплаты долга, то у земли окажется другой собственник или другой взыскатель долга, так что первоначально сделанный долг окажется необеспеченным. При этом кредитор может и не получить обратно своих денег.

Чтобы предупредить такую ситуацию, разработан порядок, по которому договор ипотеки подлежит обязательной государственной регистрации. Эта процедура охраняет права кредитора, ибо всякий, кому должник передал бы заложенную землю, уже не сможет сослаться на то, что не знал о залоге.

Ипотека сельскохозяйственных земель имеет свои особенности в связи с тем, что земля в сельском хозяйстве является лишь одним из средств производства. Вместе с землей в производстве участвуют хранилища, сооружения для первичной обработки и переработки полученной продукции, машинные и скотные дворы, сами машины, рабочий и продуктивный скот. Отдельный залог земли ставит все эти средства производства в неблагоприятное экономическое положение. Дело в том, что если должник окажется не в состоянии погасить свой долг и земля будет продана на сторону, то во многом обесценятся связанные с ней другие средства производства, которые остаются в руках должника. Это невыгодно не только для должника, но и для общества в целом.

Отсюда следует, что ипотека должна распространяться не только на землю, но одновременно и на сопряженные с нею средства производства, составляющие вместе с землей хозяйственный комплекс. В общем виде такую зависимость предусматривает часть 1 ст. 340 ГК РФ. Правда, если в хозяйстве есть излишки земли, то строгой связи между этими излишками и другими средствами производства нет. В этом случае ипотека может распространяться на часть принадлежащей хозяйству земли, не затрагивая других средств производства. В этих условиях, если долг не будет погашен, а заложенная земля отойдет от хозяйства и окажется проданной, не произойдет разрушения оставшегося хозяйственного комплекса.

Мена. Обмен землями между соседями нередко имеет специфическую цель — исправить неудобства землепользования (эти неудобства вызваны нерациональным прохождением границ между участками и не имеют отношения к неудобьям — землям, которые неудобно использовать вследствие их физических свойств). Так, если для нужд соседа требуется проход или проезд к дороге, прогон скота на водопой через чужую землю, то такое взаимное неудобство в некоторых случаях можно преодолеть, если соседи совершат обмен землями между собой. При этом один из них получит полосу чужой земли, которая необходима ему для доступа к дороге или к воде, а взамен предоставит другую полосу, которая удовлетворит его контрагента.

Договор пожизненного содержания с иждивением предусматривает, что получатель ренты передает в собственность принадлежащий ему земельный участок плательщику ренты, который в свою очередь осуществляет пожизненное содержание с иждивением данного гражданина и (или) того, которого он укажет. Плательщик ренты вправе производить отчуждение земельного участка, который передан в обеспечение пожизненного содержания, только после того, как получатель ренты даст свое согласие.

Наследование позволяет после смерти гражданина (наследодателя) обеспечить универсальное правопреемство в принадлежащих ему имущественных и некоторых неимущественных правах.

Наследодателями земельных участков могут являться те лица, которые обладают правом пожизненного наследуемого владения, после смерти которых осуществляется наследственное правопреемство.

Следует заметить, что когда наследником является иностранный гражданин, а также лицо без гражданства, а наследуемый земельный участок не может принадлежать этому лицу в силу закона (например, земельный участок располагается в приграничной территории), то иностранец или лицо без гражданства обязаны произвести отчуждение принадлежащего им земельного участка. В отношении земель сельскохозяйственного назначения в статьях 5, 11 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» прямо закрепляется обязанность лица произвести отчуждение земельного участка. Юридические лица иностранного государства, лица без гражданства могут обладать такими участками исключительно на праве аренды, право собственности в подобных случаях исключено (ст. 238 ГК РФ). Правда, целесооб-

разнее все же признать за вышеперечисленными лицами право выбора: возможность переоформить право собственности на право аренды (если оно допустимо в данном случае) или произвести отчуждение земельного участка в течение одного года.

Государство может быть наследником, как по завещанию, так и по закону, если земельный участок завещан ему, если у наследодателя нет наследников ни по закону, ни по завещанию, если все наследники лишены наследодателем права наследования, если ни один из наследников не принял наследства. Имущество, переходящее в порядке наследования по закону к государству, именуется выморочным. Порядок наследования выморочного имущества должен быть определен в специальном федеральном законе.

Доказательством принятия наследства, включающего земельный участок, могут служить: справка компетентного органа (ЖЭО, ТСЖ, местного органа власти) о том, что наследник проживал совместно с наследодателем в жилом доме, расположенном на конкретном земельном участке, о том, что наследник производил посадку на земельном участке каких-либо насаждений, собирал урожай с участка, квитанция об уплате наследником земельного налога за соответствующий земельный участок и др.

5. Особенности государственной регистрации земельно-правовых сделок

Действия по совершению земельно-правовых сделок осуществляются под контролем государства. В качестве формы контроля применяется государственная регистрация земельно-правовых сделок, производимая в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Договоры о совершении сделок, приложения к договору и иные документы регистрируются в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляют федеральный орган в области государственной регистрации и его территориальные органы.

Государственной регистрации присущ заявительный характер и только от воли правообладателя зависит, будет ли зарегистрирована сделка либо соответствующее право или нет.

Действующее законодательство не возлагает на правообладателя обязанность по осуществлению действий по государственной регистрации в течение какого-то срока. В нормативных актах не содержатся какие-то специальные санкции за отсутствие регистрации прав и сделок.

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

Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на недвижимое имущество, и книги учета документов.

Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимого имущества. В дело помещаются все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект.

Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав.

Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

В случае, если одна сторона отказывается либо приостанавливает регистрацию, то она несет ответственность за убытки, понесенные второй стороной. Приостановление возможно не более, чем на один месяц со дня подачи письменного заявления. При обоснованных причинах регистрация приостанавливается не более чем на три месяца. Законодатель разграничивает случаи, когда государственному регистратору при наличии определенных обстоятельств предоставлено право приостановить процесс регистрации, а когда приостановление регистрации является его обязанностью. В случае ненадлежащего исполнения регистрации органом, исполняющим государственную регистрацию, возмещение происходит за счет казны Российской Федерации.

При любой остановке регистрации осуществляется запись в книге учета документов. После подачи необходимых документов и заявления регистрация проводится не позднее одного месяца, если иное не значится в договоре или предусмотрено в федеральном законе.

Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом, а ипотеки жилых помещений - не позднее чем в течение пяти рабочих дней с указанного дня.

Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя.

К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Если иное не установлено ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются заявителем. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не вправе требовать у заявителя документы, необходимые для проведения государственной регистрации прав, если такие документы (сведения, содержащиеся в них) находятся в распоряжении государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, самостоятельно запрашивает такие документы (сведения, содержащиеся в них) в соответствующих органах и организациях, если заявитель не представил их по собственной инициативе.

Возникновение и переход прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав, государственная регистрация договоров и иных сделок — посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, на котором выражается содержание сделки. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в государственный реестр прав.