

КИРОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОТДЕЛ ЮСТИЦИИ ИНФОРМИРУЕТ...

Понятие государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их (ограничений) обременений.

В настоящее время, основным нормативным правовым актом, который определяет порядок проведения государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество, является Закон ДНР «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)», принятый Постановлением Народного Совета 24 июня 2016 года (с изменениями, внесенными Законами от 18.11.2016 № 153-ІНС, от 23.06.2017 № 184-ІНС) (далее – Закон), а так же «Порядок государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений) и предоставления информации», утвержденный Постановлением Совета Министров ДНР №13-41 от 17.12.2016.

В соответствии с Законом, государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений) (далее – государственная регистрация прав) – официальное признание и подтверждение государством фактов возникновения, перехода и прекращения прав на недвижимое имущество, а также фактов возникновения, изменения и прекращения ограничений (обременений) таких прав путем внесения соответствующей записи в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество. Информация о вещных правах на недвижимое имущество и их ограничениях (обременениях) подлежит внесению в Государственный реестр прав. Государственная регистрация прав является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Вещные права на недвижимое имущество и их ограничения (обременения), подлежащие государственной регистрации в соответствии с Законом, возникают с момента такой регистрации.

Вещные права на недвижимое имущество, возникшие до вступления в силу Закона и приобретенные способом, не противоречащим законодательству Донецкой Народной Республики, признаются действительными и не подлежат обязательной государственной регистрации в органах государственной регистрации вещных прав при таких условиях:

- 1) если государственная регистрация вещных прав была проведена в соответствии с законодательством, которое действовало на момент их возникновения;
- 2) если на момент возникновения вещных прав на недвижимое имущество действовало законодательство, которое не предусматривало обязательной регистрации таких прав.

Ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий,

запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на недвижимое имущество (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, соглашений, ареста имущества и других). Ограничения (обременения) вещных прав на недвижимое имущество, возникшие до вступления в силу Закона и зарегистрированные в порядке, установленном законодательством Донецкой Народной Республики, действовавшим на момент их возникновения, признаются действительными.

Ограничения (обременения) вещных прав на недвижимое имущество, возникшие на основании договоров аренды, залога, сервитута, ренты и других, зарегистрированные в порядке, установленном законодательством Донецкой Народной Республики, действовавшим на момент их возникновения, признаются действительными для лиц, осведомленных о наличии таких ограничений (обременений), в частности, для сторон договоров, на основании которых они возникли.

Государственная регистрация прав является публичной, проводится органом государственной регистрации вещных прав, который обязан предоставлять информацию о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и их ограничениях (обременениях) в порядке, установленном Законом. Государственная регистрация прав проводится в порядке очередности поступления заявлений. Любые сделки относительно недвижимого имущества (отчуждение, управление, ипотека и другое) заключаются, если право собственности или другое вещное право на такое имущество зарегистрировано согласно требованиям Закона.

Государственная регистрация права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество проводится по месту нахождения объекта недвижимого имущества в пределах территории, на которой действует соответствующий орган государственной регистрации вещных прав. Государственная регистрация ограничений (обременений) вещных прав на недвижимое имущество, а также ограничений (обременений) в виде налогового залога, проводится любым органом государственной регистрации вещных прав по субъекту права или по объекту недвижимого имущества независимо от места его нахождения.