**Государственная регистрация права на нежилое помещение,**

**возникающего на основании договора об отчуждении**

**Получатель – физическое лицо**

**Необходимые документы:**

1) заявление(я) о государственной регистрации (оригинал)[[1]](#footnote-1):

перехода права – представляет лицо, отчуждающее объект недвижимости;

права – представляет лицо, приобретающее объект недвижимости;

ипотеки в силу закона – представляет залогодержатель (лицо, отчуждающее объект недвижимости; банк, другая кредитная организация, иное юридическое лицо) или залогодатель (лицо, приобретающее объект недвижимости) в случаях, когда на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств возникает ипотека в силу закона, регистрируемая одновременно с государственной регистрацией права лица, приобретающего объект недвижимости (при заключении: договора купли-продажи с условием о рассрочке платежа, если иное не предусмотрено данным договором; договора купли-продажи, мены, ренты нежилого помещения, для приобретения которого используются кредитные средства или средства целевого займа).

В случае если договор нотариально удостоверен, заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона может быть представлено нотариусом (помощником нотариуса).

2) документ, удостоверяющий личность заявителя (оригинал);

3) документ об уплате государственной пошлины (оригинал и копия). (Не представляется, если физическое лицо на основании статьи 333.35 НК РФ освобождено от уплаты государственной пошлины; в случаях, установленных статьей 333.35 НК РФ, вместо указанного документа представляется документ, являющийся основанием для предоставления льготы (оригинал и копия).)[[2]](#footnote-2);

4) документ, подтверждающий полномочия представителя (если от имени стороны договора (физического лица) действует представитель (оригинал и копия);

5) документ, подтверждающий полномочия на подписание договора (если договор подписан представителем физического лица (оригинал и копия);

6) правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности лица, отчуждающего объект недвижимости. Если право лица, отчуждающего объект недвижимости, ранее было зарегистрировано в установленном Законом о регистрации порядке, представляется оригинал документа, который после проведения государственной регистрации перехода права возвращается этому лицу (для документов, которые в соответствии с Законом о регистрации должны представляться в оригиналах, в иных случаях представляется копия). Если право на отчуждаемый объект недвижимости возникло до введения в действие Закона о регистрации (до 31.01.1998) или в соответствии с федеральным законом не с момента его государственной регистрации (например, в порядке наследования), и данное право ранее не было зарегистрировано в установленном Законом о регистрации порядке, лицом, отчуждающим объект недвижимости, также представляются заявление о государственной регистрации права на отчуждаемый объект и иные необходимые для ее проведения документы, в том числе правоустанавливающий документ;

7) договор об отчуждении нежилого помещения (если договор совершен в простой письменной форме - оригинал, не менее 2 экз.; если договор нотариально удостоверен – не менее 2 экз., один из которых оригинал). Если земельный участок, на котором расположен отчуждаемый объект недвижимости, находится в собственности (аренде) лица, отчуждающего данный объект, такие объекты (земельный участок (право аренды на земельный участок) и расположенный на нем объект недвижимости) должны отчуждаться одновременно;

8) закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (в случае составления закладной при возникновении ипотеки в силу закона, если иное не предусмотрено федеральным законом) (оригинал и копия);

9) иные документы, которые в установленных законодательством случаях необходимы для государственной регистрации, в том числе для проверки законности сделки, включая:

документ, подтверждающий исполнение продавцом условия договора купли-продажи, с исполнением которого стороны договора связывают возможность перехода права на объект недвижимости к покупателю (например, когда договором предусмотрено, что право собственности на объект недвижимости сохраняется за продавцом до передачи покупателем продавцу обусловленной договором цены) (оригинал и копия);

нотариально удостоверенное согласие другого супруга на отчуждение нежилого помещения либо документ, свидетельствующий о том, что отчуждаемый объект недвижимости не находится в совместной собственности супругов (брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов, решение суда о разделе имущества и определении долей супругов (оригинал и копия, решение суда – не менее 2-х экз. копий);

разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на распоряжение имуществом лиц, не достигших 14 лет, и лиц, признанных судом недееспособными, их законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами) (оригинал и копия);

письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей, если объект отчуждается (приобретается) несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет (оригинал и копия);

письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемое нежилое помещение было передано лицу, отчуждающему объект недвижимости, в обеспечение пожизненного содержания (оригинал и копия);

письменное согласие залогодержателя на отчуждение имущества, если объект находится в залоге и иное не предусмотрено договором об ипотеке (оригинал и копия);

документы, подтверждающие, что продавец доли в праве известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее (заявление, направленное по почте с заказным уведомлением) либо документы, подтверждающие отказ сособственников от преимущественного права покупки доли (при продаже постороннему лицу (мене, ренте, предусматривающей передачу имущества за плату) доли в праве общей собственности на нежилое помещение) (оригинал и копия).

Заявителем – физическим лицом по собственной инициативе может быть представлен паспорт объекта культурного наследия (если жилое помещение является объектом культурного наследия, включенным в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и такой документ ранее не представлялся на государственную регистрацию сделок с этим объектом) (оригинал и копия).

В случае, если заявителем такой документ не представлен по собственной инициативе – сведения запрашиваются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в порядке межведомственного взаимодействия.

При проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений.

**Государственная пошлина:** 2 000 рублей – за государственную регистрацию права физического лица.

За государственную регистрацию ипотеки в силу закона государственная пошлина не взимается.

**Срок предоставления услуги:** в течение 10 рабочих дней со дня приема заявления и иных документов, необходимых для предоставления данной услуги; если на государственную регистрацию также представлено заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона, регистрируемой одновременно с государственной регистрацией права лица, приобретающего объект недвижимости, - не позднее чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня приема заявления и иных документов, необходимых для предоставления данной услуги[[3]](#footnote-3).

**Результат услуги:**

свидетельство о государственной регистрации права (оригинал);

документ, выражающий содержание сделки, с регистрационной надписью (оригинал).

**Получатель – юридическое лицо**

**Необходимые документы:**

1) заявление(я) о государственной регистрации (оригинал)[[4]](#footnote-4):

перехода права – представляет лицо, отчуждающее объект недвижимости;

права – представляет лицо, приобретающее объект недвижимости;

ипотеки в силу закона – представляет залогодержатель (лицо, отчуждающее объект недвижимости; банк, другая кредитная организация) или залогодатель (лицо, приобретающее объект недвижимости) в случаях, когда на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств возникает ипотека в силу закона, регистрируемая одновременно с государственной регистрацией права лица, приобретающего объект недвижимости (при заключении: договора купли-продажи с условием о рассрочке платежа, если иное не предусмотрено данным договором; договора купли-продажи нежилого помещения, для приобретения которого используются кредитные средства).

В случае если право возникает на основании нотариально удостоверенной сделки, заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона может быть представлено нотариусом (помощником нотариуса);

2) документ, удостоверяющий личность представителя юридического лица (оригинал);

3) документ об уплате государственной пошлины (оригинал и копия). (Не представляется, если юридическое лицо на основании статьи 333.35 НК РФ освобождено от уплаты государственной пошлины.)[[5]](#footnote-5);

4) документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица (оригинал либо нотариально заверенная копия и копия, а если таким документом является акт органа государственной власти или органа местного самоуправления – надлежаще заверенная копия, 2 экз.);

5) учредительные документы юридического лица (со всеми изменениями и дополнениями) (оригинал либо нотариально заверенная копия и копия)[[6]](#footnote-6);

6) документ, подтверждающий полномочия лица на подписание договора лицом, не являющимся руководителем или иным лицом, действующим от имени юридического лица без доверенности (оригинал и копия, а если таким документом является акт органа государственной власти или органа местного самоуправления – надлежаще заверенная копия, 2 экз.);

7) правоустанавливающий документ, подтверждающий право собственности лица, отчуждающего объект недвижимости. Если право лица, отчуждающего объект недвижимости, ранее было зарегистрировано в установленном Законом о регистрации порядке, представляется оригинал документа, который после проведения государственной регистрации перехода права возвращается этому лицу (для документов, которые в соответствии с Законом о регистрации должны представляться в оригиналах, в иных случаях представляется копия). Если право на отчуждаемый объект недвижимости возникло до введения в действие Закона о регистрации (до 31.01.1998) или в соответствии с федеральным законом не с момента его государственной регистрации (например, в связи с реорганизацией), и данное право ранее не было зарегистрировано в установленном Законом о регистрации порядке, лицом, отчуждающим объект недвижимости, также представляются заявление о государственной регистрации права на отчуждаемый объект и иные необходимые для ее проведения документы, в том числе правоустанавливающий документ;

8) договор об отчуждении нежилого помещения (если договор совершен в простой письменной форме - оригинал, не менее 2 экз.; если договор нотариально удостоверен – не менее 2 экз., один из которых оригинал). Если земельный участок, на котором расположен отчуждаемый объект недвижимости, находится в собственности (аренде) лица, отчуждающего данный объект, такие объекты (земельный участок (право аренды на земельный участок) и расположенный на нем объект недвижимости) должны отчуждаться одновременно;

9) закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (если возникает ипотека в силу закона и в случае составления закладной) (оригинал и копия);

10) иные документы, которые в установленных законодательством случаях необходимы для государственной регистрации, в том числе для проверки законности сделки, включая:

согласие собственника государственного или муниципального имущества на распоряжение имуществом, находящимся в хозяйственном ведении либо оперативном управлении унитарного предприятия (оригинал и копия);

документ, подтверждающий исполнение продавцом условия договора купли-продажи, с исполнением которого стороны договора связывают возможность перехода права на объект недвижимости к покупателю (например, когда договором предусмотрено, что право собственности на объект недвижимости сохраняется за продавцом до передачи покупателем продавцу обусловленной договором цены) (оригинал и копия);

письменное согласие получателя ренты, если отчуждаемое нежилое помещение было передано лицу, отчуждающему объект недвижимости, в обеспечение пожизненного содержания (оригинал и копия);

письменное согласие залогодержателя на отчуждение имущества, если объект находится в залоге и иное не предусмотрено договором об ипотеке (оригинал и копия);

документы, подтверждающие, что продавец доли в праве известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее (заявление, направленное по почте с заказным уведомлением) либо документы, подтверждающие отказ сособственников от преимущественного права покупки доли (при продаже постороннему лицу (мене, ренте, предусматривающей передачу имущества за плату) доли в праве общей собственности на нежилое помещение) (оригинал и копия);

решение компетентного органа юридического лица об одобрении крупной сделки или сделки, в совершении которой имеется заинтересованность (оригинал и копия). (Отсутствие такого документа в составе представленных документов подтверждает, что для юридического лица сделка не является крупной, она также не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность.).

Заявителем – юридическим лицом по собственной инициативе могут быть представлены:

документы, подтверждающие государственную регистрацию юридического лица (оригинал или нотариально заверенная копия и копия);

паспорт объекта культурного наследия (если жилое помещение является объектом культурного наследия, включенным в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и такой документ ранее не представлялся на государственную регистрацию сделок с этим объектом) (оригинал и копия).

В случае, если заявителем указанные документы не представлены по собственной инициативе, сведения запрашиваются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в порядке межведомственного взаимодействия.

При проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений.

**Государственная пошлина:** 22 000 рублей – за государственную регистрацию права юридического лица.

За государственную регистрацию ипотеки в силу закона государственная пошлина не взимается.

**Срок предоставления услуги:** в течение 10 рабочих дней со дня приема заявления и иных документов, необходимых для предоставления данной услуги; если на государственную регистрацию также представлено заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона, регистрируемой одновременно с государственной регистрацией права лица, приобретающего объект недвижимости, - не позднее чем в течение пятнадцати рабочих дней со дня приема заявления и иных документов, необходимых для предоставления данной услуги[[7]](#footnote-7).

**Результат услуги:**

свидетельство о государственной регистрации права (оригинал);

документ, выражающий содержание сделки, с регистрационной надписью (оригинал).

1. В соответствии с п.3 ст.8.1 Гражданского кодекса, вступившим в силу с 01.03.2013, если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса. [↑](#footnote-ref-1)
2. Заявитель вправе не представлять указанный документ с 01.10.2013 [↑](#footnote-ref-2)
3. В соответствии со ст.2 Федерального закона от 29.12.2014 № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов проводится не позднее чем в течение трех рабочих дней. [↑](#footnote-ref-3)
4. В соответствии с п.3 ст.8.1 Гражданского кодекса, вступившим в силу с 01.03.2013, если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса. [↑](#footnote-ref-4)
5. Заявитель вправе не представлять указанный документ с 01.10.2013 [↑](#footnote-ref-5)
6. Не представляются в случае, если указанные документы ранее представлялись в регистрирующий орган, и право юридического лица было зарегистрировано при условии, что с момента проведения регистрации права не регистрировались изменения учредительных документов (п.4 ст.16 ФЗ от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). [↑](#footnote-ref-6)
7. В соответствии со ст.2 Федерального закона от 29.12.2014 № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов проводится не позднее чем в течение трех рабочих дней. [↑](#footnote-ref-7)