****

**Регистрируем право собственности на квартиру**

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (часть 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – ЖК РФ)).

Жилые помещения бывают следующих видов: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната (часть 1 статьи 16 ЖК РФ).

Право собственности на квартиру или жилое помещение может возникать как на возмездном, так и на безвозмездном основании.

Жилое помещение может быть безвозмездно приобретено в результате:

- приватизации государственного, муниципального (включая ведомственное) жилья;

- вступления в наследство;

- получения жилого помещения в дар.

Возмездное приобретение жилого помещения в собственность, т.е. за плату, может быть осуществлено на основании:

- покупки по договору купли-продажи;

- выплаты полной суммы пая в жилищно-строительном кооперативе, жилищном кооперативе;

- инвестирования в строительство жилья;

- мены (с применением правил о купле-продаже);

- ренты постоянной или пожизненной, в том числе на условиях пожизненного содержания гражданина с иждивением.

Кроме этого права на квартиру могут возникнуть на основании актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей, а также из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности.

Согласно ЖК РФ, право собственности и иные вещные права на жилые помещения подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом (статья 18).

По действующему законодательству Российской Федерации право собственности на любую жилую недвижимость должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В силу пункта 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Согласно части 1 статьи 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон №218-ФЗ) государственная регистрация прав включают в себя:

1) прием заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

2) возврат прилагаемых к заявлению государственной регистрации прав документов без рассмотрения при наличии оснований, установленных статьей 25 Закона №218-ФЗ;

3) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав;

4) внесение в ЕГРН установленных Законом №218-ФЗ сведений, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, либо уведомление о приостановлении государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление об отказе в осуществлении государственной регистрации прав при наличии оснований, установленных настоящей главой, либо уведомление о прекращении государственной регистрации прав;

5) выдачу документов после осуществления государственной регистрации прав, либо после отказа в осуществлении государственной регистрации прав, либо после прекращения государственной регистрации прав.

В соответствии со статьей 14 Законом №218-ФЗ государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом №218-ФЗ порядке.

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации на основании статьи 17 Закона № 218-ФЗ.

Статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Согласно пункту 1 статьи 1 Закона №218-ФЗ государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай