

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ N 289
МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И ТОРГОВЛИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ N
422

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ N 224
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И
ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ N 243

ПРИКАЗ от 30 октября 2001 года

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ О ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА -
ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО - ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ КОМПЛЕКСЫ
ЭЛЕКТРОСТАНЦИЙ И ЭЛЕКТРОСЕТЕВЫЕ КОМПЛЕКСЫ

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и на основании пункта 25 Плана мероприятий первого этапа реформирования электроэнергетики Российской Федерации, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 3 августа 2001 г. N 1040-р, приказываем:

Утвердить прилагаемые Методические рекомендации о порядке проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества - энергетические производственно - технологические комплексы электростанций и электросетевые комплексы.

Министр юстиции
Российской Федерации
Ю.Я.ЧАЙКА

Министр экономического
развития и торговли
Российской Федерации
Г.О.ГРЕФ

Министр
имущественных отношений
Российской Федерации
Ф.Р.ГАЗИЗУЛЛИН

Председатель
Государственного комитета
Российской Федерации по
строительству и жилищно -
коммунальному комплексу
А.Ш.ШАМУЗАФАРОВ

Утверждены
Приказом Минюста России,
Минэкономразвития России,
Минимущества России,
Госстроя России
от 30 октября 2001 г.
N 289/422/224/243

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ О ПОРЯДКЕ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА
ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА - ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО - ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ
КОМПЛЕКСЫ ЭЛЕКТРОСТАНЦИЙ И ЭЛЕКТРОСЕТЕВЫЕ КОМПЛЕКСЫ**

I. Общие положения

1. Методические рекомендации о порядке проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества - энергетические производственно - технологические комплексы электростанций и электросетевые комплексы (далее - Рекомендации) разработаны во исполнение пункта 25 Плана мероприятий первого этапа реформирования электроэнергетики Российской Федерации, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 3 августа 2001 г. N 1040-р <*>.

<*> Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 33 (II), ст. 3474.

Настоящие Рекомендации направлены на оказание практической помощи учреждениям юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - учреждения юстиции по регистрации прав) при осуществлении ими государственной регистрации прав на сооружения - энергетические производственно - технологические комплексы электростанций и электросетевые комплексы (далее - сооружения).

2. Государственная регистрация прав на сооружения и сделок с ними проводится учреждениями юстиции по регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <*> (далее - Закон), 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), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с Законом.

<*> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; 2001, N 16, ст. 1533.

<***> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 8, ст. 963; 1999, N 52, ст. 6416.

3. При проведении государственной регистрации прав на сооружение и сделок с ним рекомендуется принимать во внимание, что в его состав могут входить разнородные вещи, образующие единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, и рассматриваемые как одна вещь. В указанном случае согласно статье 134 Гражданского кодекса Российской Федерации <*> (далее - Кодекс) сделка, заключаемая по поводу такого сооружения (сложной вещи), распространяется на все его составные части, если договором не предусмотрено иное.

<*> Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 1996, N 5, ст. 410.

4. Положения настоящих Рекомендаций распространяются на случаи, когда в состав сооружения как сложной вещи входят объекты движимого и недвижимого имущества, образующие единое целое и предназначенные для преобразования механической энергии воды в электрическую энергию или химической энергии топлива в электрическую энергию или электрическую энергию и тепло, а также предназначенные для преобразования электрической энергии и передачи ее на расстояние по линиям электропередачи.

Положения настоящих Рекомендаций не распространяются на предприятия как имущественные комплексы, используемые для осуществления предпринимательской деятельности (статья 132 Кодекса).

II. Порядок осуществления государственной регистрации прав на сооружение

5. Права на сооружение подлежат государственной регистрации в учреждениях юстиции по регистрации прав на территории регистрационного округа по месту нахождения данного сооружения (статья 2 Закона).

Государственная регистрация прав и сделок с сооружениями, расположенными на территориях нескольких регистрационных округов, осуществляется в соответствии с Инструкцией о государственной регистрации прав и сделок с объектами недвижимого имущества, расположенными на территории нескольких регистрационных округов, утвержденной Приказом Министерства юстиции Российской Федерации, Министерства имущественных отношений Российской Федерации, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу, Федеральной службы земельного кадастра России от 3 июля 2000 г. N 193/17/2/169 <*>.

<*> Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 28.07.2000 N 2339; Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, 2000, N 33.

6. В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона государственная регистрация права на сооружение проводится на основании заявления правообладателя или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности.

Согласно пункту 2 статьи 16 Закона к заявлению о государственной регистрации права на сооружения должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

В частности, на основании пункта 4 статьи 16 Закона на государственную регистрацию права на сооружение представляются документ об оплате регистрации, документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица (правообладателя) действовать от имени данного юридического лица, учредительные документы юридического лица (правообладателя).

Учитывая, что в соответствии с пунктом 18 Правил ведения ЕГРП в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав) в отношении юридических лиц указываются индивидуальный номер налогоплательщика и номер регистрационного свидетельства данного юридического лица, учреждению юстиции по регистрации прав для проведения государственной регистрации права на сооружение рекомендуется истребовать указанное свидетельство и документ о постановке на учет юридического лица как налогоплательщика.

Согласно пункту 1 статьи 17 Закона на государственную регистрацию представляется документ, являющийся основанием возникновения заявляемого для государственной регистрации права. Названной нормой Закона также предусмотрено, что обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации права, являются план земельного участка и (или) план объекта недвижимости.

На основании пункта 4 статьи 16 Закона представитель юридического лица (правообладателя) предъявляет документ, удостоверяющий его личность.

В случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 17 Закона, на государственную регистрацию права представляются и иные документы.

Пунктом 5 статьи 18 Закона установлено, что все документы, необходимые для государственной регистрации права на сооружение, представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником (за исключением актов органов государственной власти и органов местного самоуправления) и после государственной регистрации права должен быть возвращен правообладателю.

7. Заявление о государственной регистрации права на сооружение может представляться в единственном экземпляре, который после государственной регистрации права помещается в дело правоустанавливающих документов.

В заявлении рекомендуется указывать:

данные о правообладателе (пункт 18 Правил ведения ЕГРП);

цель обращения заявителя (то есть проведение государственной регистрации права);

данные о сооружении (адрес, наименование, кадастровый номер, если он известен заявителю);

основания, по которым представитель юридического лица (правообладателя) действует от имени правообладателя, а также данные о представителе;

подпись заявителя и дату подписания заявления.

Если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации установлены различные размеры платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в заявлении может быть указан срок проведения государственной регистрации права в зависимости от размера платы, внесенной заявителем за государственную регистрацию права (статья 11 Закона, пункт 3 Постановления Правительства Российской Федерации от 26 февраля 1998 г. N 248 "Об установлении максимального размера платы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и за предоставление информации о зарегистрированных правах") <*>.

<*> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 9, ст. 1121.

8. В соответствии с пунктом 23 Правил ведения ЕГРП заполнение подраздела I-2 Единого государственного реестра прав производится учреждением юстиции по регистрации прав на основании документов, удостоверенных организациями, осуществляющими кадастровый и технический учет объектов недвижимости.

Согласно пункту 12 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. N 921 "О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов градостроительной деятельности" <*>, основой для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются сведения об объектах учета, полученные от уполномоченных организаций технической инвентаризации.

<*> Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 50, ст. 4901.

На основании пункта 2 указанного Постановления Правительства Российской Федерации и подпункта "б" пункта 4 утвержденного им Положения разработку и утверждение нормативных правовых, методических и инструктивных актов, форм учетной документации в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности осуществляет Государственный комитет Российской Федерации по строительству и жилищно - коммунальному комплексу.

9. Государственная регистрация перехода права на сооружение, приобретаемое на основании договора об отчуждении сооружения, составленного в простой письменной форме, осуществляется на основании заявлений, подаваемых сторонами договора (пункт 1 статьи 16 Закона).

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации договор об отчуждении сооружения подлежит государственной регистрации, до государственной регистрации перехода права осуществляется государственная регистрация данного договора (пункт 7 статьи 16 Закона). В указанном случае и государственная регистрация договора, и государственная регистрация перехода права проводятся на основании соответствующих заявлений (пункт 1 статьи 16 Закона).

На государственную регистрацию договора об отчуждении сооружения и (или) перехода права на него, помимо иных документов, указанных в Законе, на основании пункта 1 статьи 17 Закона представляется данный договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации (пункт 2 статьи 17 Закона), на государственную регистрацию договора и (или) перехода права могут представляться и иные документы.

В случаях, когда в Едином государственном реестре прав имеется запись о праве лица на отчуждаемое сооружение, на государственную регистрацию перехода права на сооружение этим лицом может быть представлен только подлинный экземпляр документа, подтверждающего право на отчуждаемое им сооружение.

10. Права на вновь создаваемое сооружение регистрируются на основании документов, подтверждающих факт его создания (пункт 1 статьи 25 Закона), и возникают с момента государственной регистрации (статья 219 Кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 17 Закона основаниями для государственной регистрации наличия прав на объекты недвижимого имущества являются акты, изданные органами государственной власти в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания.

11. В соответствии со статьями 2, 12 Закона записи о праве, сделке и (или) переходе права на сооружение вносятся в Единый государственный реестр прав в порядке, установленном Правилами ведения ЕГРП.

12. При прекращении существования сооружений (в результате деления, выделения из них отдельных объектов недвижимости и т.п.), права на которые ранее были зарегистрированы в Едином государственном реестре прав, закрытие разделов Единого государственного реестра прав и открытие новых разделов Единого государственного реестра прав для образованных в результате деления, слияния ранее существовавших сооружений осуществляется учреждением юстиции по регистрации прав в порядке, установленном пунктами 26, 27, 36 Правил ведения ЕГРП.