

# Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ г. Москва "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

## Закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в последней редакции)

Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (ред. от 12.12.2011)

Дата подписания: 21.07.1997

Дата публикации: 30.07.1997 00:00

Принят Государственной Думой 17 июня 1997 года  
Одобен Советом Федерации 3 июля 1997 года

(в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 N 20-ФЗ, от 12.04.2001 N 36-ФЗ, от 11.04.2002 N 36-ФЗ, от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 [N 39-ФЗ](#), от 29.06.2004 [N 58-ФЗ](#), от 22.08.2004 [N 122-ФЗ](#) (ред. 29.12.2004), от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 [N 189-ФЗ](#), от 29.12.2004 N 196-ФЗ, от 30.12.2004 [N 214-ФЗ](#), от 30.12.2004 [N 217-ФЗ](#), от 05.12.2005 N 153-ФЗ, от 31.12.2005 [N 206-ФЗ](#), от 17.04.2006 [N 53-ФЗ](#), от 03.06.2006 [N 73-ФЗ](#), от 30.06.2006 N 93-ФЗ, от 18.07.2006 [N 111-ФЗ](#), от 04.12.2006 [N 201-ФЗ](#), от 18.12.2006 [N 232-ФЗ](#), от 24.07.2007 [N 214-ФЗ](#), от 02.10.2007 [N 225-ФЗ](#), от 18.10.2007 [N 230-ФЗ](#), от 08.11.2007 [N 257-ФЗ](#), от 23.11.2007 [N 268-ФЗ](#), от 13.05.2008 [N 66-ФЗ](#), от 30.06.2008 N 108-ФЗ, от 22.07.2008 N 141-ФЗ, от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](#), от 22.12.2008 [N 264-ФЗ](#), от 30.12.2008 [N 306-ФЗ](#), от 08.05.2009 [N 93-ФЗ](#), от 17.07.2009 [N 174-ФЗ](#), от 21.12.2009 [N 334-ФЗ](#), от 27.12.2009 [N 343-ФЗ](#), от 07.04.2010 [N 60-ФЗ](#), от 17.06.2010 N 119-ФЗ, от 30.11.2010 [N 328-ФЗ](#), от 29.12.2010 [N 435-ФЗ](#), от 20.03.2011 [N 41-ФЗ](#), от 04.06.2011 [N 129-ФЗ](#), от 01.07.2011 [N 169-ФЗ](#), от 18.07.2011 [N 214-ФЗ](#), от 19.07.2011 [N 246-ФЗ](#), от 21.11.2011 [N 329-ФЗ](#), от 03.12.2011 [N 378-ФЗ](#), от 03.12.2011 [N 383-ФЗ](#), от 08.12.2011 [N 423-ФЗ](#), от 12.12.2011 [N 427-ФЗ](#))

## Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Основные термины

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные термины:

абзац утратил силу.

недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения,

жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;

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 конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);

сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

абзац утратил силу.

регистрационный округ - территория, на которой осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведения государственного кадастра недвижимости (далее также - орган по государственной регистрации; орган, осуществляющий государственную регистрацию прав).

## **Статья 2. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав) - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

2. Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - Единый государственный реестр прав).

3. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

4. Государственная регистрация прав осуществляется по месту нахождения недвижимого имущества в пределах регистрационного округа, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

5. Отказ в государственной регистрации прав либо уклонение соответствующего органа от государственной регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом или судебным приставом-исполнителем в суд, арбитражный суд.

### **Статья 3. Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

1. Правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, настоящий Федеральный закон, иные федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними другие нормативные правовые акты Российской Федерации.

В случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом, актами Президента Российской Федерации и актами Правительства Российской Федерации, правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют также нормативные правовые акты федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - орган нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав).

На основании и во исполнение настоящего Федерального закона, актов Президента Российской Федерации и актов Правительства Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, ведения государственного кадастра недвижимости (далее также - федеральный орган в области государственной регистрации; орган, осуществляющий государственную регистрацию прав), в пределах своей компетенции вправе издавать методические рекомендации по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Утратил силу с 1 марта 2010 года.

### **Статья 4. Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

1. Государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, возникающие на основании договора либо акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом.

2. Обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие настоящего Федерального закона.

## **Статья 5. Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

Участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, - с другой.

## **Статья 6. Признание ранее возникших прав**

1. Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной.

2. Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества.

Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества и государственная регистрация возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества проводятся не позднее чем в месячный срок со дня подачи соответствующих заявлений и других необходимых для государственной регистрации права, перехода права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона документов, если иные сроки не установлены федеральным законом.

Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества проводится при государственной регистрации перехода данного права или сделки об отчуждении объекта недвижимого имущества без уплаты государственной пошлины.

В иных случаях, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, за государственную регистрацию возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества взимается государственная пошлина в размере, равном половине установленного размера государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

3. Право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательной давности в предусмотренном законом порядке.

## **Статья 7. Открытость сведений о государственной регистрации прав**

1. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, являются общедоступными (за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом) и предоставляются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по запросам (далее также в настоящей статье - запросы о предоставлении сведений) любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения Единого государственного реестра прав.

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, предоставляются в виде выписки из Единого государственного реестра прав или в ином виде, определенном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Выписка из Единого государственного реестра прав должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

В выписке из Единого государственного реестра прав, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства, а также фирменные наименования (наименования) юридических лиц - участников долевого строительства, фамилии, имена, отчества физических лиц - участников долевого строительства.

2. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, соответствующего запроса (максимальный срок), если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом или в Едином государственном реестре прав отсутствуют запрашиваемые сведения, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в срок, предусмотренный абзацем первым настоящего пункта, выдает или направляет обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений либо

уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре прав запрашиваемых сведений.

Решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений может быть обжаловано в судебном порядке.

3. Сведения о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, выписки, содержащие сведения о переходе прав на объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются только:

самим правообладателям или их законным представителям;

физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя или его законного представителя;

залогодержателю в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся у него в залоге;

руководителям, заместителям руководителей федеральных органов исполнительной власти, руководителям, заместителям руководителей их территориальных органов, руководителям, заместителям руководителей органов государственной власти субъектов Российской Федерации, руководителям, заместителям руководителей органов местного самоуправления, если соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий данных органов в установленной сфере деятельности, в том числе для оказания государственных или муниципальных услуг;

абзац утратил силу.

судам, правоохранительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями;

лицам, имеющим право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону;

абзац утратил силу.

арбитражному управляющему в деле о банкротстве в отношении принадлежащих соответствующему должнику объектов недвижимого имущества;

руководителям (должностным лицам) федеральных государственных органов, перечень которых определяется Президентом Российской Федерации, и высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации (руководителям высших исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации) в целях исполнения ими обязанностей по противодействию коррупции;

Председателю Счетной палаты Российской Федерации, его заместителю и аудиторам Счетной палаты Российской Федерации для обеспечения деятельности Счетной палаты Российской Федерации.

Сведения о правах наследодателя на объекты недвижимости предоставляются также по запросу нотариуса в связи с открытием наследства.

Правообладателю, его законному представителю, лицу, получившему доверенность от правообладателя или его законного представителя, по их заявлениям в письменной форме выдаются копии договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

Если запрос о предоставлении указанных в настоящем пункте сведений представляется посредством почтового отправления, подлинность подписи лица, запрашивающего их, или его представителя на таком запросе и верность копий документов, прилагаемых к такому запросу, должны быть засвидетельствованы в нотариальном порядке, если иное не установлено органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Если запрос о предоставлении указанных в настоящем пункте сведений представляется в форме электронного документа, такой запрос должен быть заверен электронной цифровой подписью лица, запрашивающего их, или электронной цифровой подписью его представителя и верность электронного образа представляемых с таким запросом документов должна быть засвидетельствована в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права.

Указанная в настоящем пункте информация предоставляется правообладателю в срок не более чем семь рабочих дней.

5. Использование сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

6. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, имеют право предоставлять обобщенную информацию, в том числе аналитическую информацию, полученную на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, по запросу любого лица, если предоставление такой информации не нарушает права и законные интересы правообладателей.

К обобщенной информации относится также информация об общем количестве прошедших государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом, заключенных на определенной территории за определенный период, обобщенная информация о субъектах таких сделок без идентифицирующих конкретное лицо сведений или об объектах таких сделок, информация о средней цене приобретения прав на недвижимое имущество и другая подобная информация.

Такая информация может размещаться в сети "Интернет" на официальном сайте федерального органа в области государственной регистрации и официальном сайте органа нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав. Размещение такой информации в сети "Интернет" допускается в случае, если ее публичное размещение не нарушает права и законные интересы правообладателей.

Состав и виды такой информации, сроки ее предоставления, порядок ее размещения в сети "Интернет" на указанных официальных сайтах устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

7. Орган нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав устанавливает порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, в том числе:

формы выписок из Единого государственного реестра прав, запросов о предоставлении сведений, требования к составу сведений, содержащихся в таких выписках и запросах;

перечень документов, прилагаемых к запросу о предоставлении указанных в пункте 3 настоящей статьи сведений, и способы их представления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав;

требования к формату выписок из Единого государственного реестра прав, запросов о предоставлении сведений, если такие выписки и запросы направляются в электронной форме;

порядок направления выписок из Единого государственного реестра прав, запросов о предоставлении сведений, решений об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, уведомлений об отсутствии запрашиваемых сведений, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи;

порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения Единого государственного реестра прав;

сроки предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, в зависимости от способов их предоставления и с учетом установленного настоящим Федеральным законом максимального срока предоставления таких сведений.

## **Статья 8. Условия предоставления сведений о государственной регистрации прав и об объектах недвижимого имущества**

1. За предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, а также за предоставление информации, указанной в пункте 6 статьи 7 настоящего Федерального закона, взимается плата.

Размеры такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Внесенная плата подлежит возврату только в случае ее внесения в большем размере, чем предусмотрено абзацем вторым настоящего пункта, при этом возврату подлежат средства в размере, превышающем размер установленной платы.

2. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, бесплатно предоставляет



сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества в органы по учету государственного и муниципального имущества в объеме, который необходим для работы указанных органов.

В соответствии с законами Российской Федерации орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, предоставляет бесплатно информацию о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним по запросам:

правоохранительных органов, судов, судебных приставов-исполнителей по находящимся в производстве уголовным и гражданским делам;

федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов, органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления;

абзацы пятый - восьмой утратили силу.

Уполномоченного при Президенте Российской Федерации по правам ребенка;

Председателя Счетной палаты Российской Федерации, его заместителя и аудиторов Счетной палаты Российской Федерации;

арбитражного управляющего в деле о банкротстве в отношении принадлежащих соответствующему должнику объектов недвижимого имущества;

иных определенных федеральными законами органов и организаций.

3. В срок не более чем десять дней с даты обращения органы государственной власти, органы местного самоуправления (в том числе органы по учету государственного и муниципального имущества), организации, имеющие сведения, необходимые для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, обязаны предоставлять такие сведения правообладателям бесплатно или за плату, установленную законодательством Российской Федерации, а также бесплатно органам, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Органы охраны объектов культурного наследия направляют в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, сведения о недвижимом имуществе, отнесенном к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) или к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении их в единый государственный реестр объектов культурного наследия (далее - выявленные объекты культурного наследия), о принятом решении о включении выявленного объекта культурного наследия или об отказе включить выявленный объект культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия, об особенностях, составляющих предмет охраны указанного имущества как объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия, и об обязательствах по его сохранению в порядке и в сроки, которые установлены Правительством Российской Федерации.

4. Утратил силу с 1 марта 2010 года.

## **Глава II. ОРГАНЫ В СИСТЕМЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

### **Статья 9. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

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

Государственная регистрация прав на предприятия как имущественные комплексы, объекты недвижимого имущества, расположенные на территории более одного регистрационного округа (линейные сооружения - объекты недвижимого имущества, являющиеся сложными или неделимыми вещами), и сделок с ними осуществляется федеральным органом в области государственной регистрации. По инициативе заявителя допускается государственная регистрация прав на объекты недвижимого имущества, включенные в состав автомобильной дороги и расположенные на территориях более одного регистрационного округа, и сделок с такими объектами недвижимого имущества федеральным органом в области государственной регистрации или государственная регистрация прав на такие объекты недвижимого имущества и сделок с ними по месту их нахождения в пределах соответствующего регистрационного округа органом по государственной регистрации. Государственная регистрация прав на иные объекты недвижимого имущества осуществляется по месту нахождения данных объектов в пределах соответствующего регистрационного округа органом по государственной регистрации.

2. Предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия органов, осуществляющих государственную регистрацию прав, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 10 настоящего Федерального закона, на основании решений федерального органа в области государственной регистрации вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. В целях применения установленных настоящим Федеральным законом правил наделенные в соответствии с такими решениями соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами, осуществляющими государственную регистрацию прав. При этом соответствующие положения настоящего Федерального закона применяются к таким государственным бюджетным учреждениям постольку, поскольку иное не вытекает из существа соответствующих правоотношений.

3. К компетенции федерального органа в области государственной регистрации при проведении им государственной регистрации прав в случаях, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, и органов по государственной регистрации относятся:

проверка действительности поданных заявителем документов и наличия соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;

проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;

государственная регистрация прав;

выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав;

выдача информации о зарегистрированных правах;

принятие на учет в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав, бесхозяйных недвижимых вещей;

выдача в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав, правообладателям, их законным представителям, лицам, получившим доверенность от правообладателей или их законных представителей, по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

4. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, вправе осуществлять только деятельность, предусмотренную настоящим Федеральным законом.

5. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, при выполнении полномочий, установленных пунктом 3 настоящей статьи, используют печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и со своим наименованием.

6. Утратил силу.

## **Статья 10. Полномочия федерального органа в области государственной регистрации**

Федеральный орган в области государственной регистрации:

координирует и контролирует деятельность органов по государственной регистрации;

обеспечивает соблюдение Правил ведения Единого государственного реестра прав, а также создание и функционирование системы ведения Единого государственного реестра прав в электронном виде;

разрабатывает и издает методические материалы по вопросам практики ведения государственной регистрации прав органами по государственной регистрации;

в определенных им регистрационных округах назначает на должность и освобождает от должности руководителей территориальных подразделений или территориальных отделов органов по государственной регистрации;

обеспечивает обучение и повышение квалификации работников органов по государственной регистрации;

абзац утратил силу с 1 марта 2010 года.

осуществляет иные установленные законодательством полномочия.

## **Статья 11. Государственная пошлина за государственную регистрацию прав**

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

### **Глава III. ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

#### **Статья 12. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

1. Права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

2. 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.

Книги учета документов содержат данные о:

принятых на регистрацию документах об объекте недвижимого имущества, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях;

выданных свидетельствах о государственной регистрации прав;

выписках и справках из Единого государственного реестра прав, об иных документах.

3. Разделы Единого государственного реестра прав, содержащие записи о правах на объект недвижимого имущества, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях), идентифицируются в указанном реестре государственным учетным номером, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации и присвоенным этому объекту недвижимого имущества при осуществлении в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости" его государственного учета (далее - кадастровый номер).

Дело правоустанавливающих документов идентифицируется тем же номером, что и соответствующий раздел Единого государственного реестра прав.

В случае, если в установленном порядке объекту недвижимого имущества не присвоен кадастровый номер, идентификация объекта недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав осуществляется по условному номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается ему в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2007 года [N 221-ФЗ](#) "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости").

4. Разделы Единого государственного реестра прав, дела правоустанавливающих документов и книги учета документов подлежат постоянному хранению. Их уничтожение, а равно изъятие из них каких-либо документов или их частей не допускается. Порядок и сроки хранения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, разделов Единого государственного реестра прав, дел правоустанавливающих документов и книг учета документов, а также порядок их передачи на постоянное хранение в государственные архивы определяется органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Если разделы Единого государственного реестра прав, документы, хранящиеся в делах правоустанавливающих документов, и книги учета документов признаны вещественными доказательствами по уголовному делу, их выемка осуществляется в порядке, установленном федеральным законом. После вступления приговора в законную силу либо по истечении срока обжалования постановления или определения о прекращении уголовного дела суд или орган дознания, следователь должны возвратить указанные разделы и документы в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

5. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе состав номера регистрации и номера регистрационных округов, включаемые в состав такого номера, а также правила ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов определяются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

6. Единый государственный реестр прав состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел открывается при начале регистрации прав на объект недвижимого имущества и идентифицируется кадастровым или условным номером данного объекта.

Разделы Единого государственного реестра прав располагаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества. Разделы, содержащие информацию о зданиях, сооружениях и об иных объектах недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком, располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о данном земельном участке. Разделы, содержащие информацию о квартирах, помещениях и об иных объектах, входящих в состав зданий и сооружений, располагаются непосредственно за соответствующим разделом, относящимся к зданию, сооружению.

Каждый раздел состоит из трех подразделов.

В подразделе I содержится краткое описание каждого объекта недвижимого имущества в объеме сведений, определенных Правилами ведения Единого государственного реестра прав.

В подраздел II вносятся записи о подлежащих государственной регистрации сделках об отчуждении объектов недвижимости, а также о праве собственности и об иных вещных

правах на каждый объект недвижимого имущества, имя (наименование) правообладателя, данные удостоверения личности физического лица и реквизиты юридического лица, адрес, указанный правообладателем, вид права, размер доли в праве, наименования и реквизиты правоустанавливающих документов, дата внесения записи, имя государственного регистратора и его подпись.

В подраздел III вносятся записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество (сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде, концессионном соглашении, аресте имущества, заявлении о праве требования в отношении объекта недвижимого имущества и других), дата внесения записи, имя государственного регистратора и его подпись. В записях об ограничениях (обременениях) права указывается содержание ограничения (обременения), срок его действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита для ипотеки (залога), сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права, время его действия, содержание сделок с отложенным исполнением, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок. Для объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия указываются содержание обязательств по сохранению объекта культурного наследия или выявленного объекта культурного наследия, наименование документа, на основании которого внесена запись о содержании указанных обязательств.

При заявлении о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права или сделки с объектом недвижимости в графу "Особые отметки" Единого государственного реестра прав вносится запись о данном заявлении, которая указывает на существование правопритязания в отношении данного объекта.

При наличии у органа по государственной регистрации сведений о признании граждан недееспособными или ограниченно дееспособными, а также сведений о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без родительского попечения, записи об этом вносятся в графу "Особые отметки" Единого государственного реестра прав.

7. Каждая запись о праве, его ограничении (обременении) и сделке с объектом недвижимости идентифицируется номером регистрации. Такой номер возникает при приеме документов на государственную регистрацию прав и соответствует входящему номеру принятых на регистрацию документов.

8. Единый государственный реестр прав ведется на бумажных и электронных носителях. При несоответствии между записями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют записи на бумажных носителях.

Абзац утратил силу.

Внесение изменений в записи Единого государственного реестра прав, не соответствующие правоустанавливающему документу, осуществляется в порядке, установленном статьей 21 настоящего Федерального закона.

Единый государственный реестр прав на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на

недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях.

9. В случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

В новых разделах Единого государственного реестра прав и в новых делах правоустанавливающих документов делаются ссылки на разделы и дела, относящиеся к объектам недвижимого имущества, в результате действий с которыми внесены записи в новые разделы Единого государственного реестра прав и открыты новые дела правоустанавливающих документов.

В случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества, права на которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, положения пункта 2 статьи 6 настоящего Федерального закона не применяются.

10. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, после внесения в Единый государственный реестр прав записей в связи с осуществленной государственной регистрацией прав в срок не более чем три рабочих дня со дня такой регистрации вносит в государственный кадастр недвижимости сведения, предусмотренные пунктами 8 и (или) 9 части 2 статьи 7 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости".

### **Статья 13. Порядок проведения государственной регистрации прав**

1. Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

прием документов, представленных для государственной регистрации прав, регистрация таких документов;

правовая экспертиза документов и проверка законности сделки;

установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации прав;

совершение надписей на правоустанавливающих документах и выдача удостоверений о произведенной государственной регистрации прав.

2. Государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его регистрация проводится по правилам, предусмотренным статьей 16 настоящего Федерального закона для регистрации договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о

зарегистрированном ограничении (обременении).

Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с законодательством в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости. Уведомление правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации.

Государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав.

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

Государственная регистрация договора об отчуждении объекта недвижимости и последующего перехода права на данный объект недвижимости при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанных договора и перехода права, проводится в указанные в настоящем пункте сроки, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

4. Отказ в приеме документов, представленных для государственной регистрации прав, не допускается.

5. При отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, если заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представлены или направлены одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан уведомить в письменной форме заявителя о возврате приложенных к заявлению о государственной регистрации прав документов без рассмотрения с указанием причины такого возврата в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета. В случае наличия соответствующего указания в заявлении уведомление и приложенные к заявлению документы выдаются заявителю или направляются ему посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении.

При возврате указанных в настоящем пункте документов без рассмотрения одновременно должен быть возвращен документ, представленный с указанным заявлением о государственной регистрации прав и подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию прав. Данный документ может быть представлен при повторном представлении указанного заявления о государственной регистрации прав.

## **Статья 14. Удостоверение государственной регистрации прав**



1. 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.

2. Форма свидетельств и специальной надписи устанавливается Правилами ведения Единого государственного реестра прав.

Формы свидетельства о государственной регистрации, введенные отдельными субъектами Российской Федерации и администрациями городов до установления единой формы свидетельства, признаются юридически действительными.

### **Статья 15. Государственный регистратор**

1. На должность государственных регистраторов назначаются работники органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, - граждане Российской Федерации, прошедшие специальные курсы, сдавшие квалификационный экзамен и имеющие либо:

высшее юридическое образование и опыт работы по юридической специальности не менее чем три года или опыт работы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, не менее чем два года;

иное высшее образование и опыт работы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, не менее чем три года.

2. Порядок назначения на должность государственных регистраторов, порядок сдачи квалификационного экзамена определяются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

3. Утратил силу с 1 марта 2010 года.

### **Статья 16. Представление документов на государственную регистрацию прав**

1. 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. В случаях, предусмотренных федеральным законом, государственная регистрация прав проводится на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления или организации.

В случае, если права возникают на основании акта государственного органа или акта органа местного самоуправления, заявление о государственной регистрации права подается лицом, в отношении которого приняты указанные акты. В случае, если права возникают на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, заявление о государственной регистрации права

может подать нотариус, совершивший соответствующее нотариальное действие. Если права возникают на основании судебного акта или осуществляются в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об исполнительном производстве", то государственная регистрация прав может быть осуществлена по требованию судебного пристава-исполнителя.

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации об исполнительном производстве, также по требованию судебного пристава-исполнителя. Убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся сторона.

Абзац исключен.

Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества проводится на основании заявления правообладателя или уполномоченного им на то лица.

Представление заявлений на государственную регистрацию ограничения (обременения) прав, а также сделок, связанных с ограничением (обременением) прав, осуществляется в порядке, установленном пунктом 2 статьи 13, пунктом 1 статьи 26, пунктом 1 статьи 27 и пунктом 1 статьи 29 настоящего Федерального закона, если иное не установлено федеральным законом.

Государственная регистрация арестов недвижимого имущества и залога, избранного в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации, проводится на основании документов, предусмотренных пунктом 3 статьи 28 настоящего Федерального закона и направленных в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, органами, указанными в пункте 3 статьи 28 настоящего Федерального закона.

Государственная регистрация права проводится без заявления правообладателя при переходе права собственности на недвижимое имущество, права аренды недвижимого имущества или права участника долевого строительства в результате обращения залогодержателем взыскания на недвижимое имущество или указанные права либо в результате оставления залогодержателем за собой недвижимого имущества или указанных прав в связи с признанием повторных торгов несостоявшимися.

Государственная регистрация перехода прав на военное недвижимое имущество осуществляется без заявления правообладателя в десятидневный срок со дня поступления решения о передаче военного недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом "О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2. К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Если иное не установлено настоящим Федеральным законом 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, за исключением случаев, если такие документы в соответствии со статьей 17 настоящего Федерального закона являются основаниями для государственной регистрации прав (за исключением разрешений на строительство и разрешений на ввод объекта в эксплуатацию) либо если такие документы включены в определенный Федеральным законом от 27 июля 2010 года N 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" перечень документов. 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.

Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявителем лично или посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (далее также в настоящей статье - посредством почтового отправления).

В случае представления заявления о государственной регистрации прав и иных документов, необходимых для государственной регистрации прав, посредством почтового отправления:

подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке;

сделка с объектом недвижимого имущества должна быть нотариально удостоверена, если подлежит государственной регистрации эта сделка либо на ее основании право или ограничение (обременение) права на объект недвижимого имущества;

подтверждение полномочий заявителя доверенностью, составленной в простой письменной форме, не допускается, если заявителем является уполномоченное на то правообладателем, стороной или сторонами договора лицо;

доверенность должна быть нотариально удостоверена, если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимого имущества или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право либо ограничение (обременение) права на объект недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности;

к заявлению дополнительно прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель), и копия документа, удостоверяющего личность физического лица - представителя юридического лица (если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица).

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в случае, если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица, запрашивает в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц, выписку из единого государственного

реестра юридических лиц (сведения, содержащиеся в ней) в отношении таких лиц, если такая выписка не была представлена заявителем по собственной инициативе.

Заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, могут быть представлены одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете.

3. В случае государственной регистрации прав на недвижимое имущество, принадлежащее Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, от их имени вправе выступать органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане.

Государственная регистрация прав Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования на государственное, муниципальное недвижимое имущество, не закрепленное за государственными, муниципальными предприятиями и учреждениями и составляющее соответственно государственную казну Российской Федерации, казну субъекта Российской Федерации, муниципальную казну, проводится без взимания государственной пошлины.

4. Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и другими представленными для государственной регистрации прав документами представляется, если иное не установлено федеральным законом, документ об уплате государственной пошлины. При личном обращении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом. Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, а представитель юридического лица, кроме того, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица, или нотариально удостоверенную копию этого документа, если иное не установлено федеральным законом. Если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа, заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением о государственной регистрации прав не требуется.

5. При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию прав должностное лицо органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, вносит соответствующую запись в книгу учета документов с указанием даты и времени получения таких документов с точностью до минуты.

Если заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представлены одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете недвижимого имущества, в книге учета документов также указывается дата внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о соответствующем объекте недвижимости после завершения на основании указанного заявления государственного кадастрового учета недвижимого имущества.

6. Заявителю выдается расписка в получении документов на государственную регистрацию прав с их перечнем, а также с указанием даты и времени их представления с

точностью до минуты. Расписка подтверждает получение документов на государственную регистрацию прав.

Если заявление о государственной регистрации прав и иные документы, необходимые для государственной регистрации прав, представлены в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, посредством почтового отправления, расписка в получении указанных документов при наличии соответствующего указания в таком заявлении направляется по указанному в этом заявлении почтовому адресу в течение рабочего дня, следующего за днем получения данным органом указанных документов.

7. Регистрационные действия начинаются со дня приема документов на государственную регистрацию прав. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится в последовательности, определенной порядком приема документов. Сделка считается зарегистрированной, а правовые последствия - наступившими со дня внесения записи о сделке или праве в Единый государственный реестр прав.

8. Днем приема заявления о государственной регистрации прав и иных документов, необходимых для государственной регистрации прав, является день получения таких заявления и документов соответствующим органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, за исключением случая представления заявления о государственной регистрации прав и иных документов, необходимых для государственной регистрации прав, одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете недвижимого имущества.

В случае представления заявления о государственной регистрации прав и иных документов, необходимых для государственной регистрации прав, одновременно с заявлением о государственном кадастровом учете недвижимого имущества днем приема заявления о государственной регистрации прав и иных документов, необходимых для государственной регистрации прав, является день внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о соответствующем объекте недвижимости.

## **Статья 17. Основания для государственной регистрации прав**

1. Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются:

акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте осуществления приватизации на момент ее совершения;

свидетельства о праве на наследство;

вступившие в законную силу судебные акты;

акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания;

иные акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Абзац утратил силу с 1 марта 2010 года.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

2. Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением предусмотренных настоящим Федеральным законом, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 настоящего Федерального закона и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Перечень документов, необходимых для государственной регистрации прав, должен быть доступен для ознакомления заинтересованными лицами.

3. Основания для государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, указанные в статьях 25, 25.2, 25.3 и 30.1 настоящего Федерального закона, установлены в данных статьях.

## **Статья 18. Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав**

1. Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре прав. Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

2. Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью.

3. Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие

подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

4. Абзац утратил силу.

Форма представляемой в соответствии со статьей 25.2 настоящего Федерального закона выписки из похозяйственной книги о наличии у гражданина права на земельный участок устанавливается федеральным органом в области государственной регистрации.

Абзац утратил силу.

Форма представляемой в соответствии со статьей 25.3 настоящего Федерального закона декларации об объекте недвижимого имущества устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав. В декларацию об объекте недвижимого имущества включаются сведения о его адресе (местоположении), виде (названии), назначении, площади, количестве этажей (этажности), в том числе подземных этажей, годе его создания, о материалах наружных стен такого объекта недвижимого имущества, его подключении к сетям инженерно-технического обеспечения, кадастровом номере земельного участка, на котором такой объект недвижимого имущества расположен.

Если в связи с изменением сведений об объекте недвижимого имущества, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, требуется внесение соответствующих изменений в подраздел I Единого государственного реестра прав, уточненные сведения о таком объекте недвижимого имущества вносятся в Единый государственный реестр прав без заявления правообладателя и без повторной регистрации при внесении в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости" этих сведений в государственный кадастр недвижимости.

Абзац утратил силу.

Абзац утратил силу с 1 марта 2010 года.

5. Необходимые для государственной регистрации прав документы, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом, не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов.

На государственную регистрацию прав, возникших до введения в действие настоящего Федерального закона на основании договоров и других сделок, представляются не менее чем два экземпляра документов, выражающих содержание сделок, один из которых - подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Заявление о государственной регистрации права представляется на государственную регистрацию прав в единственном экземпляре-подлиннике и после государственной регистрации права помещается в дело правоустанавливающих документов.

Иные необходимые для государственной регистрации прав документы (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество) представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых - подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Копии актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество, представляются на государственную регистрацию прав не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Свидетельство о государственной регистрации прав, закладная и иные документы выдаются правообладателю - физическому лицу или представителю правообладателя при наличии у последнего нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

В случае, если правообладателем является юридическое лицо, свидетельство о государственной регистрации прав, закладная и иные документы выдаются лицу, имеющему право действовать без доверенности от имени юридического лица, либо работнику или иному представителю указанного юридического лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

В случае если заявителем является нотариус, свидетельство о государственной регистрации прав и (или) иные документы могут выдаваться данному нотариусу.

В случае, если государственная регистрация прав осуществляется по требованию судебного пристава-исполнителя, свидетельство о государственной регистрации прав и (или) иные документы могут выдаваться судебному приставу-исполнителю.

Свидетельство о государственной регистрации прав и (или) иные подлежащие выдаче документы направляются заявителю или иному указанному в настоящем пункте лицу посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (при наличии соответствующего указания в заявлении о государственной регистрации прав или в требовании судебного пристава-исполнителя).

## **Статья 19. Основания для приостановления государственной регистрации прав**

1. Государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений, а также в случае непредставления документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по межведомственным запросам. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных документов и (или) сведений и (или) подтверждению подлинности документов, достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации



прав и об основаниях принятия такого решения. Заявитель (заявители) вправе представить дополнительные доказательства наличия у них оснований для государственной регистрации прав, а также подлинности документов и достоверности содержащихся в них сведений. В случае, если государственная регистрация прав приостановлена по причине непредставления необходимых для государственной регистрации прав документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по межведомственным запросам, заявитель (заявители) уведомляется (уведомляются) о его (об их) праве представить такие документы по собственной инициативе.

Государственная регистрация прав на земельный участок приостанавливается также в случае, если в государственном кадастре недвижимости в отношении такого земельного участка отсутствуют кадастровые сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка или одна из границ такого земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением следующих случаев:

если кадастровый паспорт или кадастровый план такого земельного участка ранее представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов;

если право на такой земельный участок ранее зарегистрировано в установленном настоящим Федеральным законом порядке;

если такой земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства;

если подано заявление о государственной регистрации возникновения, перехода или прекращения права собственности на земельную долю;

если права возникают в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками;

иных установленных федеральным законом случаев.

При этом уведомление о приостановлении государственной регистрации прав на такой земельный участок также должно содержать рекомендации по устранению причин этого приостановления и к указанному уведомлению должна быть приложена кадастровая выписка о таком земельном участке, содержащая имеющиеся общедоступные кадастровые сведения о нем.

Государственная регистрация прав на основании судебного акта может приостанавливаться государственным регистратором только при возникновении у него сомнений в подлинности представленных документов.

2. В указанных в пункте 1 настоящей статьи случаях государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на один месяц.

Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать заявителю в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую

запись в книге учета документов, за исключением случаев, указанных в пунктах 2.1 и 3 настоящей статьи.

2.1. В случае непредставления необходимых для государственной регистрации прав документов (сведений, содержащихся в них), запрашиваемых органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по межведомственным запросам, государственная регистрация прав приостанавливается на срок до устранения причин, ей препятствующих, но не более чем на один месяц.

3. Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании поступившего в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления в письменной форме правообладателя, стороны или сторон сделки либо уполномоченного им или ими на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности. В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления. Поступление в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления о приостановлении государственной регистрации прав прерывает течение срока, установленного пунктом 3 статьи 13 настоящего Федерального закона. Срок, истекший до поступления указанного заявления, не засчитывается в новый срок.

Государственная регистрация прав может быть приостановлена государственным регистратором на срок не более чем месяц на основании поступившего в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления в письменной форме одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с указанным заявлением. Если в течение этого срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

Указанные заявления могут быть представлены в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, с описью вложения и уведомлением о вручении. В этом случае подлинность подписи заявителя на указанных заявлениях должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке и, если заявителем является уполномоченное правообладателем, стороной или сторонами сделки лицо, к указанному заявлению должна быть приложена надлежаще оформленная доверенность.

В день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав государственный регистратор обязан уведомить в письменной форме стороны договора о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения.

Правила настоящего пункта не применяются к государственной регистрации прав, связанных с отчуждением или обременением жилого помещения, если оно приобретает с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом. Приостановление государственной регистрации прав или отказ в такой регистрации в этом случае допускается только на основании совместного заявления сторон сделки с приложением документа, выражающего согласие на это кредитора (займодавца).

4. В порядке, установленном законодательством, государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда. Приостановление государственной регистрации прав сопровождается внесением соответствующей отметки в Единый государственный реестр прав.

Если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в Единый государственный реестр прав или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества либо об избрании в качестве меры пресечения залога, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета, возврата залога залогодателю или до решения вопроса об обращении залога в доход государства в порядке, установленном законодательством.

Государственный регистратор обязан в срок не более чем пять рабочих дней со дня приостановления государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях приостановления государственной регистрации прав.

5. Уведомление о приостановлении государственной регистрации прав должно быть выдано заявителю или его представителю лично либо при наличии соответствующего указания в заявлении о государственной регистрации прав или в требовании судебного пристава-исполнителя направлено посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в таком заявлении или в требовании судебного пристава-исполнителя почтовому адресу.

При наличии в таком заявлении или в требовании судебного пристава-исполнителя указания о предоставлении уведомления в электронной форме уведомление также направляется по адресу электронной почты, указанному в таком заявлении или в требовании судебного пристава-исполнителя.

## **Статья 20. Основания для отказа в государственной регистрации прав. Прекращение государственной регистрации прав**

1. В государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, если:

право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом;

с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент

издания;

лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;

лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;

правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;

правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;

не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;

имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с пунктом 1.2 настоящей статьи, пунктом 5 статьи 25.2, пунктом 2 статьи 25.3 настоящего Федерального закона;

ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для государственной регистрации прав, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе.

1.1. В государственной регистрации прав по требованию судебного пристава-исполнителя может быть отказано только по основаниям, указанным в абзацах втором, четвертом, пятом, шестом, седьмом, девятом, десятом, одиннадцатом и двенадцатом пункта 1 настоящей статьи.

1.2. Не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости", за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

2. Наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в государственной регистрации прав на него.

3. При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю направляется в письменной форме сообщение о причинах отказа с обязательной ссылкой на положения настоящей статьи, послужившие основанием для принятия такого решения, в срок не более чем пять дней после окончания срока, установленного для рассмотрения

заявления, и копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов.

Сообщение об отказе в государственной регистрации прав должно быть выдано заявителю или его представителю лично либо при наличии соответствующего указания в заявлении о государственной регистрации прав или в требовании судебного пристава-исполнителя направлено посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в таком заявлении или в требовании судебного пристава-исполнителя почтовому адресу.

При наличии в таком заявлении или в требовании судебного пристава-исполнителя указания о предоставлении сообщения об отказе в государственной регистрации прав в электронной форме указанное сообщение также направляется по адресу электронной почты, указанному в таком заявлении или в требовании судебного пристава-исполнителя.

Отказ в государственной регистрации прав может быть обжалован заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

4. До внесения в Единый государственный реестр прав записи о сделке, о праве или об ограничении (обременении) права либо до принятия решения об отказе в государственной регистрации права рассмотрение заявления (заявлений) о государственной регистрации права и иных представленных на государственную регистрацию прав документов может быть прекращено на основании заявлений сторон договора. Государственный регистратор обязан в письменной форме уведомить заявителей о прекращении государственной регистрации права с указанием даты принятия решения о прекращении государственной регистрации права. В случае, если государственная регистрация прав проводится судебным приставом-исполнителем на основании судебного акта, она может быть прекращена только на основании судебного акта. В случае, если государственная регистрация прав проводится по требованию судебного пристава-исполнителя, она может быть прекращена только по требованию судебного пристава-исполнителя.

5. При отказе в государственной регистрации права уплаченная государственная пошлина за государственную регистрацию права не возвращается. При прекращении государственной регистрации прав на основании соответствующих заявлений сторон договора возвращается половина суммы, уплаченной в виде государственной пошлины за государственную регистрацию прав.

6. Если отказ в государственной регистрации прав признан судом необоснованным (не соответствующим основаниям, указанным в настоящем Федеральном законе) и в решении суда указано на необходимость осуществить государственную регистрацию прав, она осуществляется без заявления о государственной регистрации прав на основании поступившего в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соответствующего решения суда, вступившего в законную силу, и документов, ранее помещенных в дело правоустанавливающих документов. В течение трех рабочих дней с момента поступления такого решения суда государственный регистратор обязан уведомить в письменной форме заявителя о поступлении такого решения суда и сроке окончания осуществления государственной регистрации прав по почтовому адресу, указанному в заявлении. При наличии в ранее представленном или направленном заявлении либо в требовании судебного пристава-исполнителя адреса электронной почты заявителя уведомление также направляется ему по этому адресу электронной почты.

## **Статья 21. Исправление технических ошибок, допущенных при государственной регистрации прав**

1. Технические ошибки в записях, допущенные при государственной регистрации прав, исправляются в трехдневный срок по решению государственного регистратора после обнаружения ошибки или получения от любого заинтересованного лица в письменной форме заявления об ошибке в записях. Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав, в такой же срок в обязательном порядке в письменной форме получают информацию об исправлении технической ошибки. Исправление технической ошибки, допущенной при государственной регистрации прав, осуществляется в случае, если нет оснований полагать, что такое исправление может причинить ущерб или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи.

2. В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи, такое исправление производится по решению суда, арбитражного суда.

С заявлением об исправлении такой технической ошибки в суд, арбитражный суд также вправе обратиться соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

3. В случае, если в результате технической ошибки физическим или юридическим лицам был причинен вред, такой вред возмещается в соответствии со статьей 31 настоящего Федерального закона.

## **Глава IV. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

### **Статья 22. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним**

1. Права на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса, их ограничения (обременения), сделки с данными объектами недвижимого имущества подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав по месту нахождения данных объектов в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

2. В случае необходимости совершения сделки в отношении предприятия как имущественного комплекса государственная регистрация наличия и перехода права на предприятие в целом и сделки с ним проводятся федеральным органом в области государственной регистрации.

Зарегистрированные переход права на предприятие, ограничение (обременение) права на предприятие являются основанием для внесения записей о переходе права, об ограничении (обременении) права на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав предприятия как имущественного комплекса, в Единый государственный реестр прав по месту нахождения объекта недвижимого имущества.

3. Правила внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и

сделок с ним в Единый государственный реестр прав и взаимодействия между органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, определяются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

### **Статья 22.1. Государственная регистрация прав на гидротехнические и иные сооружения, расположенные на водных объектах**

1. Права на гидротехнические и иные сооружения, расположенные на водных объектах, их ограничения (обременения), сделки с указанными сооружениями подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав по месту нахождения данных объектов в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

2. Обязательным приложением к документам, на основании которых осуществляется государственная регистрация прав на гидротехнические и иные сооружения, расположенные на водных объектах, являются документы, которые подготовлены в соответствии с водным законодательством и в которых в графической форме обозначены схемы размещения этих сооружений.

### **Статья 22.2. Особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков**

1. Основанием для государственной регистрации прав собственности и иных вещных прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, является:

- 1) решение о разделе или об объединении находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков;
- 2) соглашение о разделе, об объединении, о перераспределении земельных участков или о выделе из земельных участков;
- 3) иной документ, на основании которого в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами осуществляется образование земельных участков.

2. Государственная регистрация прав на земельные участки, образуемые при разделе или объединении земельных участков, находящихся в собственности одного лица, осуществляется на основании заявления такого лица. Государственная регистрация прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении или перераспределении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании заявления исполнительного органа государственной власти, органа местного самоуправления или действующего по их поручению лица либо на основании заявления лиц, которым такие земельные участки предоставлены в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

2.1. Государственная регистрация права на земельный участок, образуемый при выделе его в счет доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в общей долевой собственности более

чем пяти лиц (далее - земельная доля), может быть осуществлена на основании заявления, поданного лицом, уполномоченным общим собранием участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"). Полномочия этого уполномоченного лица подтверждаются выпиской из протокола данного общего собрания, заверенной уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления.

3. Обязательными приложениями к документам, представляемым в соответствии с пунктами 1 и 2 настоящей статьи, являются:

1) правоустанавливающий документ на земельный участок, из которого образованы земельные участки (далее - исходный земельный участок). Представление правоустанавливающего документа не требуется в случае, если право на соответствующий земельный участок ранее было зарегистрировано в установленном настоящим Федеральным законом порядке;

2) утратил силу с 1 марта 2010 года.

3) согласие в письменной форме лиц на образование земельных участков в случае, если необходимость такого согласия предусмотрена Земельным кодексом Российской Федерации.

3.1. Основаниями для государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при выделе его в счет земельной доли или земельных долей, являются документ или документы, которые подтверждают право собственности на земельную долю или земельные доли и к которым должны быть приложены:

1) заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления копия протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении проекта межевания земельных участков, перечня собственников образуемых земельных участков и размеров их долей в праве общей собственности на образуемые земельные участки в случае образования земельного участка на основании решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения;

2) соглашение об образовании общей долевой собственности на такой земельный участок или соглашение об образовании общей совместной собственности на такой земельный участок в случае, если подано заявление о государственной регистрации права общей собственности на образуемый земельный участок.

3.2. В случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при выделе его в счет земельной доли или земельных долей, предоставление согласия арендатора или залогодержателя права аренды исходного земельного участка на образование земельного участка не требуется.

4. Государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении всех земельных участков, образуемых при разделе, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков.



Положения настоящего пункта не применяются при государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении земельных участков или выделе из земельных участков, предоставленных садоводческому, огородническому или дачному некоммерческому объединению граждан, а также на земельные участки, образуемые при выделе из земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности более чем пяти лиц.

5. Одновременно с государственной регистрацией права собственности и иных вещных прав на образуемые земельные участки осуществляется государственная регистрация ограничений (обременений) прав на такие земельные участки.

6. Отсутствие государственной регистрации права на земельный участок, из которого при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, не является препятствием для осуществления государственной регистрации прав на образуемые земельные участки. В случае если право на земельный участок, из которого при разделе, объединении или перераспределении образуются земельные участки, зарегистрировано в соответствии с настоящим Федеральным законом, одновременно с государственной регистрацией прав на образуемые земельные участки регистрируется прекращение права, ограничений (обременений) права на земельный участок, из которого были образованы такие земельные участки.

7. Одновременно с заявлением о государственной регистрации прав на образуемые земельные участки может быть подано заявление о государственной регистрации перехода или прекращения прав на такие земельные участки. В этом случае государственная регистрация перехода или прекращения прав на такие земельные участки осуществляется одновременно с государственной регистрацией прав на образуемые земельные участки.

8. Размер земельной доли может быть определен в виде простой правильной дроби или иным способом, предусмотренным Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

9. В случае, если право на исходный земельный участок, находящийся в долевой собственности, зарегистрировано в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, при государственной регистрации права собственности на земельный участок, образуемый при выделе его в счет земельной доли или земельных долей, в Единый государственный реестр прав в отношении исходного земельного участка без заявления о государственной регистрации прав вносятся изменения, уточняющие состав участников долевой собственности и размеры принадлежащих им земельных долей, выраженных в виде простой правильной дроби.

### **Статья 22.3. Особенности государственной регистрации права собственности на искусственно созданный земельный участок**

1. Право собственности на искусственно созданный земельный участок регистрируется на основании решения о создании искусственного земельного участка и разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию, а также договора о создании искусственного земельного участка в случае, если на искусственно созданный земельный участок возникает право общей долевой собственности.

2. В случае, если в представленном в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи разрешении на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию одновременно предусмотрен ввод расположенного на нем объекта капитального строительства в эксплуатацию, государственная регистрация права собственности на указанный объект капитального строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на искусственно созданный земельный участок.

### **Статья 23. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах**

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Жилищным кодексом Российской Федерации.
2. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

### **Статья 24. Государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество**

1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

К заявлению о государственной регистрации могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или нотариально заверенные. В этом случае государственная регистрация права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с момента извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

В случае, если к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, государственный регистратор обязан приостановить государственную регистрацию до истечения месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности, если на день подачи заявления о государственной регистрации такой срок не истек.

Споры между участниками долевой собственности, возникшие при государственной регистрации права на долю в общей собственности, подлежат разрешению в судебном порядке.

2. В случае обращения одного из собственников с заявлением о государственной регистрации перераспределения долей в праве общей собственности необходимым условием государственной регистрации прав является наличие в письменной форме

согласия иных собственников, чьи доли в праве общей собственности перераспределяются, если иное не предусмотрено законом или договором между указанными собственниками.

3. Государственная регистрация возникновения, перехода и прекращения права общей совместной собственности на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления одного из правообладателей, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между правообладателями не предусмотрено иное.

4. Заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения (обременения) этого права или сделок с данным имуществом представляются управляющей компанией, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд.

На государственную регистрацию права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (приобретаемое для включения в состав паевого инвестиционного фонда), ограничения (обременения) этого права или сделок с данным имуществом кроме необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом документов представляются:

выписка из реестра паевых инвестиционных фондов, выданная в установленном Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах" (далее - Федеральный закон "Об инвестиционных фондах") порядке не ранее чем за десять дней до даты представления документов на государственную регистрацию;

лицензия управляющей компании, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд (подлинник или нотариально удостоверенная копия);

правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом) со всеми внесенными в них изменениями и дополнениями, зарегистрированными в порядке, установленном Федеральным законом "Об инвестиционных фондах".

При государственной регистрации права общей долевой собственности на объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав указывается, что собственниками такого объекта являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности).

### **Статья 24.1. Особенности государственной регистрации права на земельную долю**

1. Право на земельную долю может быть зарегистрировано на основании заявления участника долевой собственности на земельный участок или его представителя, полномочия которого удостоверяются нотариально или уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления, а также на основании заявления лица, которое уполномочено общим собранием участников долевой собственности на земельный участок, в составе которого имеется данная земельная доля, и полномочия которого

подтверждаются копией протокола общего собрания участников долевой собственности на земельный участок или выпиской из этого протокола, заверенными уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления.

2. В случае государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю вследствие ее продажи или внесения в уставный (складочный) капитал одновременно с документами, представляемыми на государственную регистрацию прав, дополнительно представляются документы, подтверждающие возможность продажи земельной доли и указанные в пункте 3 настоящей статьи, или документы, подтверждающие возможность внесения земельной доли в уставный (складочный) капитал и указанные в пункте 4 настоящей статьи. Представление этих документов не требуется, если право собственности лица, приобретающего право на земельную долю в составе данного земельного участка, зарегистрировано в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

3. Документом, подтверждающим возможность продажи земельной доли, являются документ, удостоверяющий право покупателя на земельную долю в составе того же земельного участка, что и приобретаемая земельная доля, или документ, подтверждающий право покупателя земельной доли на использование земельного участка, в составе которого имеется приобретаемая земельная доля.

4. Документом, подтверждающим возможность внесения земельной доли в уставный (складочный) капитал, является документ, подтверждающий право лица, в уставный (складочный) капитал которого вносится земельная доля, на использование земельного участка, в составе которого имеется земельная доля, вносимая в уставный (складочный) капитал.

5. Наличие зарегистрированного договора аренды земельного участка не является препятствием для регистрации перехода права собственности на земельную долю в составе данного земельного участка.

## **Статья 24.2. Особенности государственной регистрации права собственности на отдельные объекты недвижимого имущества**

Государственная регистрация права собственности на объект недвижимого имущества, созданный по договору, заключенному с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным учреждением либо унитарным предприятием до 1 января 2011 года и предусматривающему строительство, реконструкцию на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, объекта недвижимого имущества с привлечением внебюджетных источников финансирования и последующим распределением площади соответствующего объекта недвижимого имущества между сторонами данного договора, осуществляется после завершения строительства, реконструкции этого объекта недвижимого имущества при наличии подписанного сторонами документа, подтверждающего исполнение ими обязательств по данному договору, и в соответствии с распределением площади соответствующего объекта недвижимого имущества, предусмотренным этим документом.

## **Статья 25. Государственная регистрация права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества**

1. Право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.
2. Право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, указанных в настоящей статье.
3. В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на праве собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право собственности на данный земельный участок, разрешения на строительство и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства. Разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в данном документе) запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем разрешение на строительство, если заявитель не представил указанный документ по собственной инициативе.
4. В случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком, разрешения на строительство и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства с учетом положений пункта 3 настоящей статьи.
5. Утратил силу с 1 сентября 2006 года.

### **Статья 25.1. Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве и прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства**

1. На государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом, представляются документы с описанием объекта долевого строительства, составленные застройщиком и согласованные с соответствующим участником долевого строительства, с указанием местоположения объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.
2. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства). На государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с настоящим Федеральным законом, застройщиком представляются:
  - 1) разрешение на строительство;
  - 2) проектная декларация;
  - 3) план создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и

количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений;

4) договор поручительства, если застройщиком в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств было выбрано поручительство.

Застройщик вправе не представлять разрешение на строительство. В этом случае орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в данном документе) в органе, выдавшем разрешение на строительство.

2.1. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, осуществляется не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, обязанность по представлению которых возложена на заявителя.

После государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве государственная регистрация последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем пять рабочих дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, обязанность по представлению которых возложена на заявителя.

2.2. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, при государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве не вправе истребовать документы, которые ранее представлялись на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, и помещены в дело правоустанавливающих документов.

2.3. В течение пяти рабочих дней со дня проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, уведомляет об этом уполномоченный на осуществление контроля и надзора в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

3. Запись о договоре участия в долевом строительстве (о его изменении, о расторжении, об уступке прав требования по этому договору), государственная регистрация которого установлена федеральным законом, вносится в содержащий записи о сделках подраздел III раздела, открытого на земельный участок, на котором возводится объект недвижимого имущества в порядке долевого строительства, Единого государственного реестра прав. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в указанный подраздел также вносится запись о возникающем на основании федерального закона залоге земельного участка или залоге права аренды, права субаренды с указанием в графе "особые отметки" распространения права залога на создаваемый объект недвижимого имущества.

3.1. Помимо предусмотренных пунктом 1 статьи 20 настоящего Федерального закона случаев в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве может быть отказано в следующих случаях:

1) наличие государственной регистрации другого договора участия в долевом строительстве в отношении того же объекта долевого строительства;

2) непредставление договора поручительства, если при государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, застройщиком в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по договору было выбрано поручительство.

4. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении договора участия в долевом строительстве может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве с приложением документов, подтверждающих расторжение договора. В случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению прилагается копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении договора в судебном порядке - копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение. Орган по государственной регистрации при представлении заявления одной из сторон такого договора в течение рабочего дня обязан уведомить в письменной форме об этом другую сторону договора.

5. На государственную регистрацию права участника долевого строительства на объект долевого строительства наряду с документами, необходимыми в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав, представляется один экземпляр - подлинник договора участия в долевом строительстве, который после государственной регистрации данного права возвращается правообладателю.

### **Статья 25.2. Особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства**

1. Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на данный земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Основанием для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи земельный участок является следующий документ:

акт о предоставлении такому гражданину данного земельного участка, изданный органом

государственной власти или органом местного самоуправления в пределах его компетенции и в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

акт (свидетельство) о праве такого гражданина на данный земельный участок, выданный уполномоченным органом государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания такого акта на момент его издания;

выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок (в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства);

иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право такого гражданина на данный земельный участок.

3 - 4. Утратили силу с 1 марта 2010 года.

5. Не допускается государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи земельный участок в случае, если такой земельный участок в соответствии с федеральным законом не может быть предоставлен в частную собственность.

6. Истребование у заявителя дополнительных документов для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи земельный участок не допускается.

7. Государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на данном земельном участке здание (строение) или сооружение, осуществляется по правилам настоящей статьи. При этом вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на данный земельный участок, в качестве основания осуществления государственной регистрации права собственности такого гражданина на данный земельный участок могут быть представлены следующие документы:

свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение;

один из документов, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи и устанавливающих или удостоверяющих право гражданина - любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на данный земельный участок.

Представление предусмотренного абзацем вторым настоящего пункта документа не требуется в случае, если право собственности такого гражданина на указанное здание (строение) или сооружение зарегистрировано в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

**Статья 25.3. Особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества**



1. Основаниями для государственной регистрации права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдачи разрешения на строительство, а также для государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), являются:

документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;

правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок ранее зарегистрировано в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

2. Абзац утратил силу с 1 марта 2010 года.

Не допускается осуществление государственной регистрации права собственности на соответствующий создаваемый или созданный объект недвижимого имущества, если сведения о земельном участке, на котором расположен такой объект недвижимого имущества, отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, за исключением случая, если:

право на указанный земельный участок ранее зарегистрировано в установленном настоящим Федеральным законом порядке;

указанный земельный участок предназначен для ведения дачного хозяйства или садоводства и если представлено заключение правления соответствующего садоводческого или дачного некоммерческого объединения, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка;

для строительства, реконструкции соответствующего создаваемого или созданного объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдачи разрешения на строительство либо указанный земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства и если представлено заключение органа местного самоуправления соответствующего поселения или городского округа, подтверждающее, что создаваемый или созданный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка. Указанное заключение запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в соответствующем органе местного самоуправления, если такое заключение не представлено заявителем самостоятельно.

3. Документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного хозяйства или садоводства земельном участке либо

факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества.

4. Документами, подтверждающими факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, или факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, расположенном в черте поселения и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке), и содержащими описание такого объекта индивидуального жилищного строительства, являются кадастровый паспорт такого объекта индивидуального жилищного строительства и разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию или в случае, если такой объект индивидуального жилищного строительства является объектом незавершенного строительства, разрешение на строительство. До 1 марта 2015 года кадастровый паспорт объекта индивидуального жилищного строительства является единственным документом, подтверждающим факт создания такого объекта индивидуального жилищного строительства на указанном земельном участке и содержащим его описание. Разрешение на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, разрешение на строительство (сведения, содержащиеся в указанных документах) запрашиваются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе местного самоуправления, если заявитель не представил такие документы самостоятельно.

5. Истребование у заявителя дополнительного документа для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи объект недвижимого имущества (разрешения на строительство, если таким объектом не является объект незавершенного строительства, документа, подтверждающего внесенные в декларацию об объекте недвижимого имущества сведения, или подобного документа) не допускается. При этом отсутствие этого документа не может являться основанием для приостановления государственной регистрации прав на такой объект недвижимого имущества или для отказа в данной государственной регистрации.

## **Статья 26. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества**

1. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

2. Если в аренду сдается земельный участок (участок недр) или часть его, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый паспорт земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду.

3. В том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав

арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

## **Статья 27. Государственная регистрация сервитутов**

1. Государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре прав на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав.

2. Если сервитут относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, к документам, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута, прилагается кадастровый паспорт такого объекта недвижимости, на котором отмечена сфера действия сервитута, или кадастровая выписка о таком объекте недвижимости, содержащая внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяется сфера действия сервитута.

Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление кадастрового паспорта земельного участка или кадастровой выписки о земельном участке не требуется.

## **Статья 28. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, арбитражного суда или третейского суда**

1. Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации, в которой государственный регистратор вправе отказать только по основаниям, указанным в абзацах четвертом, шестом, седьмом, девятом, десятом, одиннадцатом и двенадцатом пункта 1 статьи 20 настоящего Федерального закона.

2. В случаях, если права на объект недвижимого имущества оспариваются в судебном порядке, государственный регистратор в графу "Особые отметки" вносит запись о том, что в отношении данных прав заявлено право требования со стороны конкретного лица.

При отсутствии причин, препятствующих государственной регистрации перехода права и (или) сделки с объектом недвижимого имущества, наличие судебного спора о зарегистрированном праве не является основанием для отказа в государственной регистрации перехода данного права и (или) сделки с объектом недвижимого имущества.

3. Копии вступивших в законную силу решений и определений судов в отношении прав на недвижимое имущество подлежат в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Органы, наложившие арест на недвижимое имущество, обязаны в трехдневный срок направить заверенную копию решения о наложении (снятии) ареста либо сведения, содержащиеся в решении о наложении (снятии) ареста, оформленные в виде выписки из решения о наложении (снятии) ареста, в форме электронного документа с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Государственная регистрация арестов недвижимого имущества и залога, избранного в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством

Российской Федерации, проводится без уплаты государственной пошлины.

Поступившая в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копия решения (определения, постановления) о наложении (снятии) ареста на недвижимое имущество или об избрании в качестве меры пресечения залога либо выписка из решения о наложении (снятии) ареста в форме электронного документа с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия является основанием для соответствующей государственной регистрации, которая проводится без заявления правообладателя. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в срок не позднее чем пять рабочих дней со дня соответствующей государственной регистрации обязан в письменной форме уведомить правообладателя о проведении государственной регистрации с указанием основания для соответствующей государственной регистрации.

4. Копия вступившего в законную силу решения суда, которым гражданин ограничен в дееспособности или признан недееспособным, подлежит в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в орган по государственной регистрации.

Сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без родительского попечения, направляются органом опеки и попечительства в орган по государственной регистрации в трехдневный срок со дня установления опеки или попечительства либо со дня, когда органу опеки и попечительства стало известно об отсутствии родительского попечения.

## **Статья 29. Государственная регистрация ипотеки**

1. Государственная регистрация ипотеки проводится на основании заявления залогодателя или залогодержателя после государственной регистрации вещных прав залогодателя на недвижимое имущество.

К заявлению залогодателя или залогодержателя прилагается договор об ипотеке вместе с указанными в договоре документами.

2. В государственной регистрации ипотеки может быть отказано в случаях, если ипотека указанного в договоре недвижимого имущества не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации и если содержание договора об ипотеке или прилагаемых к нему необходимых документов не соответствует требованиям государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3. При государственной регистрации ипотеки указываются данные о залогодержателе, предмете ипотеки, стоимость обеспеченного ипотекой обязательства или данные о порядке и об условиях определения этой стоимости.

4. Регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)").

Погашение регистрационной записи об ипотеке и совершение в реестре отметки о прекращении ипотеки не являются действиями, признаваемыми государственной

регистрацией прав.

5. Особенности государственной регистрации ипотеки также могут устанавливаться Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

### **Статья 29.1. Погашение регистрационной записи об ипотеке в случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом**

В случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица. В случае, если такая выписка не представлена заявителем, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает выписку (сведения, содержащиеся в ней) в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц.

### **Статья 30. Доверительное управление и опека, связанные с недвижимым имуществом**

Любые права на недвижимое имущество, связанные с распоряжением им на условиях доверительного управления или опеки, должны регистрироваться только на основании документов, определяющих такие отношения, в том числе на основании договоров или решения суда.

### **Статья 30.1. Государственная регистрация права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю**

1. Государственная регистрация права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю осуществляется на основании заявления исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления либо действующего по их поручению лица.

В заявлении указывается основание возникновения права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок.

2. Перечень документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю, утверждается Правительством Российской Федерации.

### **Статья 30.2. Государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности**

1. Государственная регистрация прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от соответствующего права собственности

осуществляется на основании заявления собственника земельного участка или земельной доли.

2. К указанному в пункте 1 настоящей статьи заявлению прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок либо документ, устанавливающий или удостоверяющий право на земельную долю. Предоставление указанных документов не требуется в случае, если право собственности на такой земельный участок или такую земельную долю ранее было зарегистрировано в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

3. При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права, не зарегистрированного ранее в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правила пункта 2 статьи 6 настоящего Федерального закона не применяются.

4. При государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от такого права осуществляется государственная регистрация права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования, к собственности которых будут отнесены такой земельный участок или такая земельная доля, без заявления о государственной регистрации возникновения или перехода права.

В течение пяти дней с даты государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок или земельную долю на основании настоящего пункта орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан направить уведомление об этом в соответствующий орган государственной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, а также лицу, подавшему заявление об отказе от права собственности на такой земельный участок или такую земельную долю.

## **Глава V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

### **Статья 31. Ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

1. Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, в соответствии с настоящим Федеральным законом несут ответственность за своевременное, полное и точное исполнение своих обязанностей, указанных в настоящем Федеральном законе, а также за полноту и подлинность предоставляемой информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним, необоснованный (не соответствующий основаниям, указанным в настоящем Федеральном законе) отказ в государственной регистрации прав или уклонение от государственной регистрации прав.

Федеральный орган в области государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом несет ответственность за своевременность и точность записей о праве на предприятие как имущественный комплекс, объект недвижимого имущества, расположенный на территории более одного регистрационного округа, в Едином государственном реестре прав, за необоснованный (не соответствующий основаниям, указанным в настоящем Федеральном законе) отказ в государственной регистрации прав и уклонение от государственной регистрации прав на данные объекты недвижимого

имущества, за полноту и подлинность выдаваемой информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним.

Абзац утратил силу.

2. Лица, виновные в умышленном или неосторожном искажении либо утрате информации о правах на недвижимое имущество и сделках с ним, зарегистрированных в установленном порядке, несут ответственность за материальный ущерб, нанесенный в связи с этим какой-либо из сторон, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Вред, причиненный физическим или юридическим лицам в результате ненадлежащего исполнения органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, возложенных на них настоящим Федеральным законом обязанностей, в том числе в результате внесения в Единый государственный реестр прав записей, не соответствующих закону, иному правовому акту, правоустанавливающим документам, возмещается за счет казны Российской Федерации в полном объеме.

### **Статья 31.1. Основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение**

1. Собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации.

2. Компенсация, предусмотренная пунктом 1 настоящей статьи, выплачивается в случае, если по не зависящим от указанных лиц причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты указанного в настоящей статье имущества, взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению. Размер данной компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать один миллион рублей.

3. Порядок выплаты Российской Федерацией компенсации, предусмотренной пунктом 1 настоящей статьи, устанавливается Правительством Российской Федерации.

## **Глава VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 32. Об организационных мерах по реализации настоящего Федерального закона**

1. Правительство Российской Федерации:

утверждает федеральную программу поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

определяет федеральные органы исполнительной власти Российской Федерации, ответственные за подготовку нормативных документов и методических материалов, координацию взаимодействия учреждений юстиции по регистрации прав и органов по

учету объектов недвижимого имущества в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с настоящим Федеральным законом;

утверждает Примерное положение об учреждении юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

не позднее чем за три месяца до введения в действие настоящего Федерального закона утверждает Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## 2. Субъекты Российской Федерации:

абзац утратил силу.

вправе делегировать органам местного самоуправления часть своих полномочий в области организации системы государственной регистрации прав, предусмотренных настоящим Федеральным законом;

поэтапно вводят систему государственной регистрации прав, в целях чего проводят необходимые структурные и функциональные преобразования и используют для государственной регистрации прав органы (организации), осуществляющие регистрацию тех или иных прав и учет объектов недвижимого имущества.

## **Статья 33. О введении в действие настоящего Федерального закона**

1. Настоящий Федеральный закон вводится в действие на всей территории Российской Федерации через шесть месяцев после его официального опубликования. Не позднее указанного срока органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, обязаны приступить к ведению Единого государственного реестра прав и выдаче информации о зарегистрированных правах.

Впредь до принятия соответствующих федеральных законов, основанных на положениях пункта 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации, применяется действующий порядок регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

2. Создание системы учреждений юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется субъектами Российской Федерации поэтапно с учетом их условий и завершается к 1 января 2000 года.

3. Предложить Президенту Российской Федерации в трехмесячный срок привести в соответствие с настоящим Федеральным законом изданные им правовые акты.

4. Поручить Правительству Российской Федерации в шестимесячный срок привести в соответствие с настоящим Федеральным законом изданные им нормативные правовые акты, принять нормативные правовые акты, обеспечивающие реализацию настоящего Федерального закона.

5. До приведения законов и иных нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом действующие на территории Российской Федерации



законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящему Федеральному закону.

6. Настоящий Федеральный закон применяется к правоотношениям, возникшим после введения его в действие.

По правоотношениям, возникшим до введения настоящего Федерального закона в действие, он применяется к тем правам и обязательствам, которые возникнут после введения его в действие.

7. До 1 января 2012 года в случае поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запроса о предоставлении содержащихся в Едином государственном реестре прав сведений об объекте недвижимого имущества, государственную регистрацию прав на который данный орган не уполномочен осуществлять в соответствии с настоящим Федеральным законом, или запроса о предоставлении обобщенных сведений о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости выписка из Единого государственного реестра прав предоставляется в течение четырнадцати рабочих дней со дня получения данным органом указанного запроса.

8. Впредь до вступления в силу федерального закона, устанавливающего взимание за государственную регистрацию прав государственной пошлины, за государственную регистрацию прав взимается плата. Размеры указанной платы, порядок ее взимания, зачисления в федеральный бюджет устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. Предусмотренные статьей 31.1 настоящего Федерального закона положения о выплате Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение применяются в случае, если государственная регистрация права собственности добросовестного приобретателя на жилое помещение была проведена после 1 января 2005 года.

10. До 1 января 2013 года обязательным приложением к документам, необходимым для осуществления по установленным пунктом 1 статьи 17 настоящего Федерального закона основаниям государственной регистрации прав на здание, сооружение, помещение или объект незавершенного строительства, является кадастровый паспорт такого объекта недвижимого имущества. Представление кадастрового паспорта такого объекта недвижимого имущества не требуется, если кадастровый паспорт, план такого объекта недвижимого имущества или иной документ, предусмотренный настоящим Федеральным законом и содержащий описание такого объекта недвижимого имущества, ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

При этом, если в связи с изменением сведений о таком объекте недвижимого имущества требуется внесение соответствующих изменений в подраздел I Единого государственного реестра прав, уточненные сведения о таком объекте недвижимого имущества вносятся в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации на основании заявления правообладателя такого объекта недвижимого имущества или его представителя и прилагаемого кадастрового паспорта такого объекта недвижимого имущества, содержащего новые сведения о таком объекте недвижимого имущества.

11. После 1 января 2013 года кадастровый паспорт здания, сооружения, помещения или

объекта незавершенного строительства является обязательным приложением к документам, необходимым для осуществления по установленным пунктом 1 статьи 17 настоящего Федерального закона основаниям государственной регистрации прав на такой объект недвижимого имущества, только в случае, если сведения о таком объекте недвижимого имущества отсутствуют в государственном кадастре недвижимости.

12. Технические паспорта, иные документы, которые содержат описание зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и выданы в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на указанные объекты недвижимого имущества и сделок с ними, признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости.

**Президент  
Российской Федерации  
Б. Ельцин**

Материал опубликован по адресу: <http://www.rg.ru/1997/07/30/nedvijimost-dok.html>