

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Принят
Государственной Думой
17 июня 1997 года

Одобрен
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)

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные термины

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные термины:

кадастровый номер - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения;

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 несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;
(в ред. Федеральных законов от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ)

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, 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;

кадастровый и технический учет (инвентаризация) (далее также - учет) объекта недвижимости - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного

участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера;

регистрационный округ - территория, на которой действует территориальный орган федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственной регистрации. Регистрационные округа создаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области юстиции.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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

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

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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 в области юстиции.

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, в пределах своей компетенции вправе издавать методические рекомендации по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Пункт 2 применяется к правоотношениям, возникшим до вступления в силу Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ (пункт 2 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

О порядке создания системы органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним см. пункт 2 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ.

2. Субъекты Российской Федерации принимают нормативные правовые акты о поэтапном создании органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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.

(абзац введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

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 на недвижимое имущество и сделок с ним, - 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 сделки с объектом недвижимого имущества документов.

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 ред. Федерального закона от 02.11.2004 N 127-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 02.11.2004 N 127-ФЗ)

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. Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме (юридическому лицу - документы, подтверждающие регистрацию данного юридического лица и полномочия его представителя).

Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны 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 ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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.

(абзац введен Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ)

2. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен в течение пяти рабочих дней предоставить запрошенную информацию заявителю или выдать ему в письменной форме мотивированный отказ. Такой отказ может быть обжалован обратившимся за информацией лицом в суд.

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

В случае, если Единый государственный реестр прав ведется на магнитном носителе, сведения, подлежащие предоставлению любому лицу в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, предоставляются не позднее чем в течение рабочего дня, следующего за днем обращения за такими сведениями.

(абзац введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

3. Сведения о содержании правоустанавливающих документов, за исключением сведений об ограничениях (обременениях), обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, выписки, содержащие сведения о переходе прав на объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются в установленном законом порядке только:

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

самим правообладателям или их законным представителям;

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

руководителям органов местного самоуправления и руководителям органов государственной власти субъектов Российской Федерации;

налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией;

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

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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

федеральному антимонопольному органу и его территориальным органам в пределах территорий, находящихся под юрисдикцией указанных территориальных органов;

(абзац введен Федеральным законом от 12.04.2001 N 36-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 11.04.2002 N 36-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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 статистическую информацию, полученную на основе сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, любому заинтересованному лицу, если предоставление такой информации не нарушает права и законные интересы правообладателей.

К статистической 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.

(п. 6 введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

Статья 8. Условия получения информации о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества и данных их учета

1. Информация о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества и указанная в пункте 6 статьи 7 настоящего Федерального закона статистическая информация предоставляются за плату, если иное не установлено законом.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

2. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, бесплатно предоставляет информацию о правах на объект недвижимого имущества в соответствующую организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества и в орган по учету государственного и муниципального имущества в том объеме, который необходим для их работы.

(в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 N 39-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ)

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

(в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления;

налоговых органов на территории, находящейся в их юрисдикции;

государственных органов по контролю за использованием и охраной земель и других природных ресурсов;

органов государственной статистики;

федерального антимонопольного органа и его территориальных органов на территориях, находящихся под юрисдикцией указанных территориальных органов;

(абзац введен Федеральным законом от 12.04.2001 N 36-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 11.04.2002 N 36-ФЗ)

организаций, определенных законами Российской Федерации.

3. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, организации (органы) по учету объектов недвижимого имущества, органы по учету государственного и муниципального имущества, другие организации, имеющие сведения, необходимые для государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, в срок не более чем десять дней с даты обращения обязаны предоставлять такие сведения правообладателям и органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, бесплатно или за плату, установленную законодательством Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов 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)

Органы охраны объектов культурного наследия направляют в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 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.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ, в ред. Федерального закона от 29.06.2004 N 58-ФЗ)

4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, направляет копию представленной в соответствии со статьей 25.3 настоящего Федерального закона декларации об объекте недвижимого имущества, право собственности на который зарегистрировано, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

(п. 4 введен Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

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 исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации (далее также - федеральный орган в области государственной регистрации, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав), и его территориальные органы, действующие в соответствующих регистрационных округах (далее также - органы по государственной регистрации, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав).

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. Государственная регистрация прав на иные объекты недвижимого имущества осуществляется по месту нахождения данных объектов в пределах соответствующего регистрационного округа органом по государственной регистрации.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

2. Органы по государственной регистрации действуют на основании общего положения, утверждаемого федеральным органом исполнительной власти в области юстиции.

Структура органов по государственной регистрации и принципы их размещения на территориях регистрационных округов определяются федеральным органом в области государственной регистрации.

(п. 2 в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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:

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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;

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

принятие на учет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, бесхозяйных недвижимых вещей;

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

выдача правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

4. Федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный в области государственной регистрации, его территориальные органы, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, вправе осуществлять только деятельность, предусмотренную настоящим Федеральным законом.

(п. 4 в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.

(п. 5 в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

6. Утратил силу. - Федеральный закон от 22.08.2004 N 122-ФЗ.

Статья 10. Полномочия федерального органа в области государственной регистрации

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Федеральный орган в области государственной регистрации:

координирует и контролирует деятельность органов по государственной регистрации;

обеспечивает соблюдение органами по государственной регистрации 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;

назначает и освобождает от должности государственных регистраторов, возглавляющих территориальные подразделения органов по государственной регистрации;

обеспечивает обучение и повышение квалификации работников органов по государственной регистрации;

осуществляет государственную регистрацию прав на объекты недвижимого имущества в случаях, установленных настоящим Федеральным законом;

осуществляет иные установленные законодательством полномочия.

Статья 11. Платежи за государственную регистрацию прав. Финансирование органов по государственной регистрации

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

1. За государственную регистрацию прав в соответствии с налоговым законодательством взимается государственная пошлина.

2. За предоставление информации о зарегистрированных правах, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, взимается плата.

Размеры указанной платы, порядок ее взимания, зачисления в федеральный бюджет устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Финансирование органов по государственной регистрации осуществляется за счет средств федерального бюджета.

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 кадастровым номером объекта недвижимого имущества.

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, на основании нормативного правового акта федерального органа исполнительной власти в области юстиции.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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 Правительством Российской Федерации.

(в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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, прокурор должны возвратить указанные разделы и документы в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

(в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. 29.12.2004))

(п. 4 в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

5. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним определяются Правительством Российской Федерации.

Правила ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов определяются федеральным органом исполнительной власти в области юстиции.

(п. 5 в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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: адрес (местоположение), вид (название) объекта, его площадь (по плану или иному документу, предусмотренному настоящим Федеральным законом и содержащему описание объекта

недвижимого имущества, в отношении земельного участка - по кадастровому плану), назначение и иная необходимая информация, в том числе об отнесении объекта недвижимого имущества к объектам культурного наследия или к выявленным объектам культурного наследия.

(в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

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 ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

В подраздел III вносятся записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество (сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде, 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.

(в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.

(абзац введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

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 на недвижимое имущество и сделок с ним ведется на бумажных носителях информации, а в тех районах (городах), где имеются возможности, и на магнитных носителях.

При несоответствии записей на бумажном и магнитном носителях приоритет имеет запись на бумажном носителе.

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

(в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

9. В случае разделения, слияния или выделения объекта недвижимого имущества о вновь образованных объектах вносятся записи 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 ранее существовавшим объектам.

Статья 13. Порядок проведения государственной регистрации прав

1. Государственная регистрация прав проводится в следующем порядке:

прием документов, необходимых для государственной регистрации прав и отвечающих требованиям настоящего Федерального закона, регистрация таких документов с обязательным приложением документа об уплате государственной пошлины;
(в ред. Федерального закона от 02.11.2004 N 127-ФЗ)

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.

(в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

3. Государственная регистрация прав проводится не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

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 указанный в настоящем пункте срок, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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.

Абзац второй пункта 2 применяется к правоотношениям, возникшим до вступления в силу Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ (пункт 2 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

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

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

1. Руководители органов по государственной регистрации - главные государственные регистраторы (далее также - государственные регистраторы) назначаются на должность и освобождаются от должности федеральным органом в области юстиции.

Государственные регистраторы, возглавляющие обособленные подразделения органов по государственной регистрации (далее также - государственные регистраторы), назначаются на должность и освобождаются от должности федеральным органом в области государственной регистрации.

Иные государственные регистраторы - работники органов по государственной регистрации, в том числе их территориальных подразделений (далее также - государственные регистраторы), назначаются на должность и освобождаются от должности руководителями органов по государственной регистрации прав - главными государственными регистраторами.

Государственные регистраторы - работники федерального органа в области государственной регистрации (далее также - государственные регистраторы) назначаются на должность и освобождаются от должности руководителем федерального органа в области государственной регистрации.

Порядок назначения государственных регистраторов определяется федеральным органом в области юстиции.

2. На должность государственного регистратора назначаются лица:

имеющие высшее юридическое образование и опыт работы по юридической специальности не менее трех лет или опыт работы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, не менее двух лет, прошедшие специальные курсы;

имеющие иное высшее образование и опыт работы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, не менее трех лет, прошедшие специальные курсы;

сдавшие квалификационный экзамен в соответствии с установленными требованиями.

3. Государственный регистратор является федеральным государственным служащим.

Особенности прав и обязанностей иных должностных лиц - работников органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, как государственных служащих регулируются законодательством о государственной службе.

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.

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

При уклонении одной из сторон договора от государственной регистрации прав переход права собственности регистрируется на основании решения суда, вынесенного по требованию другой стороны. Убытки, возникшие в результате приостановления государственной регистрации прав, несет уклоняющаяся сторона.

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

Абзац исключен. - Федеральный закон от 09.06.2003 N 69-ФЗ.

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.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

Государственная регистрация арестов недвижимого имущества 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.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

2. К заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

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.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ; в ред. Федерального закона от 02.11.2004 N 127-ФЗ)

4. Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и документами о правах на недвижимое имущество предьявляется документ об уплате государственной пошлины. Физическое лицо предьявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица, кроме того, нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом. Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предьявляет 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.

(в ред. Федеральных законов от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

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.

(в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

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 принятие документов на государственную регистрацию прав.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

7. Регистрационные действия начинаются с момента 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.

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;

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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 заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения;

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав. (абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

Обязательным приложением к документам, необходимым для осуществляемой по установленным настоящим пунктом основаниям государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества, является план данного объекта недвижимого имущества, а к документам, необходимым для такой государственной регистрации прав на земельный участок, - кадастровый план данного земельного участка. Представления указанных планов не требуется, если план соответствующего объекта недвижимого имущества или иной документ, предусмотренный настоящим Федеральным законом и содержащий описание данного объекта недвижимого имущества, либо в случае государственной регистрации прав на земельный участок - кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

(в ред. Федерального закона от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

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

(в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

2. Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением указанных в предыдущем пункте, 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, установленный настоящей статьей, 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.

(п. 3 введен Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

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. Кадастровый план земельного участка должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, а планы другого недвижимого имущества - соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества.

(в ред. Федерального закона от 11.05.2004 N 39-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

Форма представляемого в соответствии со статьей 25.3 настоящего Федерального закона технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства и порядок его

оформления организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

(в ред. Федерального закона от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

Форма представляемой в соответствии со статьей 25.3 настоящего Федерального закона декларации об объекте недвижимого имущества устанавливается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства. 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.

(абзац введен Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

Уточненные данные об объекте недвижимого имущества, в том числе о площади земельного участка и местоположении его границ, вносятся в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации на основании заявления правообладателя такого объекта недвижимого имущества и плана такого объекта недвижимого имущества или иного документа, предусмотренного настоящим Федеральным законом для государственной регистрации права собственности на такой объект недвижимого имущества и содержащего описание такого объекта недвижимого имущества, либо в случае, если таким объектом недвижимого имущества является земельный участок, на основании заявления правообладателя земельного участка и кадастрового плана этого земельного участка.

(абзац введен Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

Уточненные данные об объекте недвижимого имущества, в том числе о площади земельного участка и местоположении его границ, могут также вноситься в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации на основании сведений, представленных соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества или, если таким объектом недвижимого имущества является земельный участок, органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, при наличии согласия в письменной форме правообладателя такого объекта недвижимого имущества. В случае спора между соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества или органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, и правообладателем объекта недвижимого имущества уточненные данные о таком объекте недвижимого имущества вносятся в Единый государственный реестр прав на основании вступившего в законную силу судебного акта.

(абзац введен Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

(п. 4 в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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 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.

(в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.
(абзац введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

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.

(абзац введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

(п. 5 в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений и (или) подтверждению подлинности документов или 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. Заявители вправе представить дополнительные доказательства наличия у них оснований для государственной регистрации прав, а также подлинности документов и достоверности указанных в них сведений.

(в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

2. В указанных в пункте 1 настоящей статьи случаях государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на месяц (не считая срока, указанного в пункте 3 статьи 13 настоящего Федерального закона).

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.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

(п. 2 в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

3. Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании заявления в письменной форме правообладателя, стороны (сторон) сделки или уполномоченного им (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. Подача заявления о приостановлении государственной регистрации прав прерывает течение срока, установленного пунктом 3 статьи 13 настоящего Федерального закона. Срок, истекший до подачи указанного заявления, не засчитывается в новый срок.

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

Государственная регистрация прав может быть приостановлена государственным регистратором на срок не более чем месяц на основании 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 таким заявлением. Если в течение указанного 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.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ, в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. 29.12.2004))

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

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ, в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством. (абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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. (абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ, в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Статья 20. Основания для отказа в государственной регистрации прав. Прекращение государственной регистрации прав (в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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;

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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;

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

не представлены документы, необходимые в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав;

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

осуществление государственной регистрации права собственности не допускается в соответствии с пунктом 5 статьи 25.2 настоящего Федерального закона.

(абзац введен Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

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

(п. 2 в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

3. При принятии решения об отказе в государственной регистрации прав заявителю в письменной форме в срок не более пяти дней после окончания срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа и копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов.

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.

(п. 4 введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ, в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.

(п. 5 введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ; в ред. Федерального закона от 02.11.2004 N 127-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.

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.

(п. 3 введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

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.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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.

(п. 2 в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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 федеральным органом исполнительной власти в области юстиции.

(п. 3 в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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

(введена Федеральным законом от 03.06.2006 N 73-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 05.12.2005 N 153-ФЗ)

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.

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2004 N 189-ФЗ, от 05.12.2005 N 153-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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

(п. 1 в ред. Федерального закона от 05.03.2001 N 20-ФЗ)

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 N 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).

(п. 4 введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

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, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 206-ФЗ)

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, проектной документации и документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

(в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 206-ФЗ)

5. Утратил силу с 1 сентября 2006 года. - Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ.

Статья 25.1. Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве

(введена Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ)

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 с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства.

2. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, 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.

(пп. 4 введен Федеральным законом от 18.07.2006 N 111-ФЗ)

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.

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 десять рабочих дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

(п. 2.1 введен Федеральным законом от 18.07.2006 N 111-ФЗ)

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 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.

(п. 3.1 введен Федеральным законом от 18.07.2006 N 111-ФЗ)

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.

(п. 4 в ред. Федерального закона от 18.07.2006 N 111-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

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 такого 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. Обязательным приложением к представляемому в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи документу является кадастровый план соответствующего земельного участка.

4. Государственная регистрация права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи земельный участок осуществляется также в случае, если сведения о его площади, содержащиеся в представленном в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи документе, не соответствуют данным кадастрового плана такого земельного участка.

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.

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

(введена Федеральным законом от 30.06.2006 N 93-ФЗ)

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 черте поселения 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. Обязательным приложением к представляемым в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи документам является кадастровый план земельного участка, на котором расположен соответствующий создаваемый или созданный объект недвижимого имущества.

Представление кадастрового плана указанного земельного участка не требуется в случае, 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.

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 технический 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 января 2010 года технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства является единственным документом, подтверждающим факт создания такого объекта индивидуального жилищного строительства на указанном земельном участке и содержащим его описание.

5. Истребование у заявителя дополнительных документов для государственной регистрации права собственности гражданина на указанный в пункте 1 настоящей статьи объект недвижимого имущества не допускается.

Статья 26. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества
(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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 поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду 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 заверенный соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества план, на котором отмечена сфера действия сервитута.

(в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 11.05.2004 N 39-ФЗ)

Если сервитут относится ко всему земельному участку, предоставление кадастрового плана земельного участка не требуется.

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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 на общих основаниях. Момент возникновения права определяется решением суда. Государственный регистратор не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ (ред. 29.12.2004))

В случае, если решение суда не содержит сведений, которые государственный регистратор обязан внести в Единый государственный реестр прав, государственный регистратор или правообладатель при наличии в письменной форме заключения государственного регистратора вправе запросить суд о порядке исполнения данного решения.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.

(п. 2 в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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.

(в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Органы, наложившие арест на недвижимое имущество, обязаны в трехдневный срок направить заверенную копию решения о наложении ареста в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

(в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

Государственная регистрация арестов недвижимого имущества проводится без уплаты государственной пошлины.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ; в ред. Федерального закона от 02.11.2004 N 127-ФЗ)

Поступившая в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копия решения (определения, постановления) о наложении ареста на недвижимое имущество является основанием для государственной регистрации ограничения права, которая проводится без заявления правообладателя. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в срок не позднее чем пять рабочих дней со дня государственной регистрации ограничения права обязан в письменной форме уведомить правообладателя о проведении государственной регистрации с указанием основания для государственной регистрации ограничения права.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.
(п. 4 введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

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.

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

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 на основании заявления законного владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя или на основании вступившего в законную силу решения суда.

(в ред. Федерального закона от 09.06.2003 N 69-ФЗ)

5. Особенности государственной регистрации ипотеки могут устанавливаться также законом об ипотеке.

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

(введена Федеральным законом от 17.04.2006 N 53-ФЗ)

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.

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.

(в ред. Федерального закона от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

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.

Ответственность за точность данных, своевременность их предоставления об объектах недвижимого имущества несут организации по учету соответствующих объектов.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.

(п. 3 введен Федеральным законом от 29.12.2004 N 196-ФЗ)

Предусмотренные статьей 31.1 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 (пункт 9 статьи 33 данного документа).

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

(введена Федеральным законом от 30.12.2004 N 217-ФЗ)

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;

Абзацы третий и четвертый пункта 1 применяются к правоотношениям, возникшим до вступления в силу Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ (пункт 2 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

О порядке создания системы органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним см. пункт 2 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ.

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. - Федеральный закон от 22.08.2004 N 122-ФЗ;

Абзацы третий и четвертый пункта 2 применяются к правоотношениям, возникшим до вступления в силу Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ (пункт 2 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

О порядке создания системы органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним см. пункт 2 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ.

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

позэтапно 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.

Пункт 2 применяется к правоотношениям, возникшим до вступления в силу Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ (пункт 2 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ).

О порядке создания системы органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним см. пункт 2 статьи 154 Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ.

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 создания системы электронного обмена информацией между органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, информация о зарегистрированных правах на недвижимое имущество предоставляется по месту совершения государственной регистрации прав.

(в ред. Федерального закона от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.

(п. 8 введен Федеральным законом от 22.08.2004 N 122-ФЗ)

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.

(п. 9 введен Федеральным законом от 30.12.2004 N 217-ФЗ)

Президент
Российской Федерации
Б.ЕЛЬЦИН

Москва, Кремль
21 июля 1997 года
N 122-ФЗ