ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

3594 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

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, обособленные водные объекты 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, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы;

ограничения (обременения) — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, 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 учреждение юстиции, осуществляющее государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрационные округа создаются субъектами

gost.e-ecolog.ru

Российской Федерации в границах, как правило, совпадающих с границами административно-территориальных единиц.

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.

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

Статья 3. Законодательство Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Законодательство Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним состоит из Гражданского кодекса Российской Федерации, настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

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.

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 возникших после введения в действие настоящего Федерального закона ограничения (обременения) или иной сделки с объектом недвижимого имущества требует государственной регистрации прав на данный объект, возникших до введения в действие настоящего Федерального закона.

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.

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

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

самим правообладателям;

физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя;

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

налоговым органам в пределах территорий, находящихся под их юрисдикцией;

судам и правоохранительным органам, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимости и (или) их правообладателями;

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

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.

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.

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 предоставляется за плату, если иное не установлено законом.

2. Учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним бесплатно предоставляет информацию о правах на объект недвижимого имущества организации, ответственной за учет указанного объекта, в том объеме, который необходим для ее работы.

В соответствии с законами Российской Федерации учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предоставляет информацию о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним по запросам:

правоохранительных органов и судов по находящимся в производстве делам;

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;

организаций, определенных законами Российской Федерации.

3. Органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления, организации по учету объектов недвижимого 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 учреждениям юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним бесплатно или за плату, согласованную с органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

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. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним проводится учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — учреждение юстиции по регистрации прав) на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

2. Порядок создания и структура учреждений юстиции по регистрации прав, а также принципы их размещения определяются субъектами Российской Федерации по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

3. К компетенции учреждений юстиции по государственной регистрации прав относятся:

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

проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав;

государственная регистрация прав;

выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию прав;

выдача информации о зарегистрированных правах.

4. Учреждения юстиции по регистрации прав вправе осуществлять только деятельность, предусмотренную настоящим Федеральным законом.

5. Учреждение юстиции по регистрации прав — государственный орган, который является юридическим лицом, имеет печать с изображением Государственного герба Российской Федерации и наименованием своего учреждения.

6. Примерное положение об учреждениях юстиции по регистрации прав утверждается Правительством Российской Федерации.

Статья 10. Полномочия федерального органа исполнительной власти в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляет:

координацию работ по созданию учреждений юстиции по регистрации прав;

правовой контроль за деятельностью учреждений юстиции по регистрации прав;

разработку методических материалов по вопросам практики ведения государственной регистрации прав;

назначение и освобождение от должности регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним по согласованию с органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

обеспечение соблюдения Правил ведения Единого государственного реестра прав;

обучение и повышение квалификации работников в системе государственной регистрации прав;

контроль за реализацией федеральной программы создания системы государственной регистрации прав в субъектах Российской Федерации;

иные установленные законодательством полномочия в системе государственной регистрации прав.

Статья 11. Источники средств для создания и развития системы государственной регистрации прав

1. Система государственной регистрации прав создается за счет платы за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников.

2. Плата за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделок с ним взимается в размерах, установленных субъектами Российской Федерации.

Максимальный размер платежей на территории Российской Федерации устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. Средства, получаемые в виде платы за регистрацию и предоставление указанной информации, используются исключительно на создание, поддержание и развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе на обеспечение государственных гарантий зарегистрированных прав.

Централизуемая доля указанных средств устанавливается Правительством Российской Федерации в размере, не превышающем пять процентов взимаемых платежей, и направляется в федеральный орган исполнительной власти в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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 субъекта Российской Федерации.

4. Единый государственный реестр прав, дела правоустанавливающих документов и книги учета документов являются вечными. Их уничтожение, а равно изъятие из них каких-либо документов или их частей не допускаются.

5. Правила ведения Единого государственного реестра прав, дел правоустанавливающих документов и книг учета документов определяются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

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 (фактическая по кадастровому плану или по документам), назначение и иная необходимая информация.

В подраздел II вносятся записи 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 регистратора и его подпись.

В подраздел III вносятся записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество (сервитуте, ипотеке, доверительном управлении, аренде, аресте имущества, заявлении о праве требования в отношении объекта недвижимого имущества и других), дата внесения записи, имя 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.

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.

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.

При несоответствии записей в Едином государственном реестре прав и правоустанавливающего документа приоритет имеет правоустанавливающий документ.

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 оплате регистрации;

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.

Регистрация ограничений (обременений) права, ипотеки, аренды или иной сделки с объектом недвижимого имущества возможна только при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав.

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

Статья 14. Удостоверение государственной регистрации прав

1. Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав.

Проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок удостоверяется посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки.

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

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

Статья 15. Регистратор прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1. Регистратор прав на недвижимое имущество и сделок с ним, возглавляющий учреждение юстиции по регистрации прав (далее также — регистратор прав), назначается на должность и освобождается от нее органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации, по согласованию с органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

2. На должность регистратора прав назначаются лица, имеющие высшее юридическое образование или опыт работы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав, не менее двух лет, прошедшие специальные курсы и сдавшие квалификационный экзамен в соответствии с установленными требованиями.

3. Регистратор прав является государственным служащим, замещающим ведущую государственную должность. Особенности прав и обязанностей должностных лиц учреждения юстиции по регистрации прав как государственных служащих регулируются законодательством Российской Федерации.

4. Квалификационные требования к регистратору прав, его полномочия, меры правовой и социальной защиты определяются в Примерном положении об учреждениях юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденном в установленном порядке.

Статья 16. Представление документов на государственную регистрацию прав

1. Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности.

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 договоров (сделок), не требующих нотариального удостоверения (и это удостоверение не является обязательным для данного вида сделки), заявления о государственной регистрации прав подают все стороны договора (сделки). При уклонении одной из сторон 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 случае, если права возникли на основании договоров (сделок), не требующих обязательного нотариального удостоверения, но нотариально удостоверенных по желанию стороны, заявление о государственной регистрации права подает одна из сторон договора или сделки.

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.

4. Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и документами о правах на недвижимое имущество предъявляется документ об оплате регистрации. Физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель юридического лица — учредительные документы юридического лица, а также документ, удостоверяющий его личность и документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица.

5. При получении правоустанавливающих документов на государственную регистрацию прав должностное лицо учреждения юстиции по регистрации прав вносит соответствующую запись в книгу учета документов.

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

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 решения;

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.

Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, являются план земельного участка, участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется учреждением юстиции по регистрации прав.

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.

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 вид регистрируемого права и в установленных законодательством случаях должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

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

3. Не подлежат приему на государственную регистрацию прав документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы, исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

4. План земельного участка должен быть удостоверен органом, ответственным за проведение кадастровых работ, а планы другого недвижимого имущества — соответствующим органом учета объектов недвижимого имущества.

В случае, если отсутствуют или не закончены работы по кадастровому учету земельного участка (отсутствует кадастровый номер, не установлены границы, не определено местоположение объектов недвижимости и коммуникаций на участке), государственная регистрация прав осуществляется при наличии плана

участка, составленного на основании данных, имеющихся на момент государственной регистрации прав в органе кадастрового учета, в том числе натурного описания границ. До присвоения объекту недвижимого имущества кадастрового номера может использоваться условный номер, позволяющий однозначно идентифицировать указанный объект. Уточненные границы и площадь земельного участка могут быть внесены в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации при наличии согласия в письменной форме правообладателя (правообладателей) участка.

5. Все документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых должен быть подлинником (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления) и после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Статья 19. Основания для приостановления государственной регистрации прав

1. При возникновении у регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав в течение месяца он обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений. Регистратор прав обязан немедленно известить об этом заявителя, который вправе представить дополнительные доказательства наличия у него оснований для государственной регистрации прав.

2. Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на месяц (не считая срок, указанный в пункте 1 настоящей статьи) при направлении представленных документов на подтверждение их подлинности.

Регистратор прав обязан в письменной форме уведомить заявителя о своем решении приостановить государственную регистрацию заявленных прав и об основаниях такого решения.

В случае, если в течение указанных в настоящем пункте сроков не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, регистратор прав обязан отказать заявителю в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

3. Государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании заявления в письменной форме правообладателя или уполномоченного им 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 1 настоящей статьи. Срок, истекший до подачи указанного заявления, не засчитывается в новый срок.

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.

Статья 20. Основания для отказа в государственной регистрации прав

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

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

с заявлением о государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;

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

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

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

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

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

2. Отсутствие или незаконченность работ по кадастровому учету земельного участка или наличие судебного спора о границах земельного участка не является основанием для отказа в государственной регистрации прав на него. Незаконченность работ по учету зданий, сооружений и их отдельных частей при государственной регистрации прав не допускается.

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.

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

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

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. Государственная регистрация прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия как имущественного комплекса, и сделок с ними осуществляется в учреждении юстиции по регистрации прав в месте нахождения данных объектов.

2. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в целом проводится в учреждении юстиции по регистрации прав в месте регистрации предприятия как юридического лица.

Зарегистрированное право на предприятие как имущественный комплекс является основанием для внесения записей о праве на каждый объект недвижимого имущества, входящий в состав данного предприятия, в Единый государственный реестр прав в месте нахождения объекта.

3. Правила внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в Единый государственный реестр прав и правила взаимодействия между учреждениями юстиции по регистрации прав, указанными в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, определяются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

Статья 23. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в кондоминиумах проводится в соответствии с настоящим Федеральным законом и Федеральным законом «О товариществах собственников жилья».

2. Государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в кондоминиумах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Статья 24. Государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество

1. В случае государственной регистрации права на долю в общей долевой собственности к заявлению о государственной регистрации со стороны других сособственников должны прилагаться в письменной форме согласия, которые должны быть оформлены каждым сособственником в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или быть нотариально заверены. При отсутствии согласия всех сособственников регистратор прав обязан приостановить государственную регистрацию на два месяца и в трехдневный срок направить извещения о приостановлении государственной регистрации прав всем сособственникам, не выразившим свое согласие. В случае, если в течение указанного срока сособственники не оформят свои возражения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или не представят нотариально заверенные возражения, государственная регистрация права на долю в общей долевой собственности проводится без их согласия. Спор между сособственниками, возникший в связи с такими возражениями, подлежит разрешению в судебном порядке.

2. В случае обращения одного из сособственников с заявлением о государственной регистрации перераспределения долей в праве общей собственности необходимым условием государственной регистрации прав является наличие в письменной форме согласия иных сособственников, чьи доли в праве общей собственности перераспределяются, если иное не предусмотрено законом или договором между указанными сособственниками.

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.

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

1. Право на вновь создаваемый объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

2. В случае необходимости совершения сделки с объектом незавершенного строительства право на указанный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком для создания объекта недвижимого имущества, в установленных случаях на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства.

Статья 26. Государственная регистрация права аренды недвижимого имущества

1. Право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

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

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

3. В том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются 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 организацией по учету соответствующего объекта недвижимости план, на котором отмечена сфера действия сервитута.

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

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

1. Права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации на общих основаниях. Момент возникновения права определяется решением суда. Регистратор права на недвижимое имущество и сделок с ним не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда.

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

2. В случаях, если права на недвижимое имущество оспариваются в судебном порядке, регистратор прав делает запись о том, что в отношении данных прав заявлено право требования со стороны конкретного лица.

3. Вступившие в силу решения и определения судов в отношении прав на недвижимое имущество подлежат в трехдневный срок обязательному направлению судебными органами в учреждение юстиции по регистрации прав.

Органы, наложившие арест на недвижимое имущество, обязаны в трехдневный срок направить заверенную копию решения о наложении ареста в учреждение юстиции по регистрации прав.

Статья 29. Государственная регистрация ипотеки

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

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

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

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

4. Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодержателя, заявления залогодателя с приложением документов об исполнении основного договора либо на основании вступившего в силу решения суда, арбитражного суда или третейского суда.

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.

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. Учреждение юстиции по регистрации прав в соответствии с настоящим Федеральным законом несет ответственность за своевременность и точность записей о праве на недвижимое имущество и сделках с ним в Едином государственном реестре прав, 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.

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.

ГЛАВА VI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 32. Об организационных мерах по реализации настоящего Федерального закона

1. Правительство Российской Федерации:

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

определяет федеральные органы исполнительной власти Российской Федерации, ответственные за подготовку нормативных документов и методических материалов, координацию взаимодействия учреждений юстиции по регистрации прав и органов по учету объектов недвижимого имущества в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с настоящим Федеральным законом;

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

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

2. Субъекты Российской Федерации:

создают региональные программы развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на соответствующих территориях;

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

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

Статья 33. О введении в действие настоящего Федерального закона

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

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

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

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

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

5. До приведения законов и иных нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом действующие на территории Российской Федерации законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящему Федеральному закону.

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

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

7. До создания системы электронного обмена информацией между учреждениями юстиции по регистрации прав информация о зарегистрированных правах на недвижимое имущество предоставляется по месту совершения государственной регистрации прав.

Президент Российской Федерации Б. ЕЛЬЦИН

Москва, Кремль
21 июля 1997 г.
№ 122-ФЗ

gost.e-ecolog.ru