

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН  
«О ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ  
НА НЕДВИЖИМОЕ  
ИМУЩЕСТВО  
И СДЕЛОК С НИМ»

Текст с изменениями и дополнениями на **2013 год**

---



АКТУАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



ЭКМО  
МОСКВА  
2013

УДК 347.2/.3  
ББК 67.404.1  
Ф 32

*Уважаемые читатели,  
если у вас в руках оказался бракованный экземпляр  
либо возникли иные претензии к издателю,  
просим вас обращаться на горячую линию 411-68-99  
к ответственному редактору*

**Ф 32** **Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»** : текст с изм. и доп. на 2013 г. — М. : Эксмо, 2013. — 80 с. — (Актуальное законодательство).

ISBN 978-5-699-65751-3

Настоящее издание содержит текст Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с изменениями и дополнениями на 2013 год.

УДК 347.2/.3  
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-699-65751-3

© Оформление. ООО «Издательство «Эксмо», 2013

# **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ

## **О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

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

(в ред. Федеральных законов от 05.03.2001 № 20-ФЗ,  
от 12.04.2001 № 36-ФЗ, от 11.04.2002 № 36-ФЗ,  
от 09.06.2003 № 69-ФЗ, от 11.05.2004 № 39-ФЗ,  
от 29.06.2004 № 58-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ (ред. 29.12.2004),  
от 02.11.2004 № 127-ФЗ, от 29.12.2004 № 189-ФЗ,  
от 29.12.2004 № 196-ФЗ, от 30.12.2004 № 214-ФЗ,  
от 30.12.2004 № 217-ФЗ, от 05.12.2005 № 153-ФЗ,  
от 31.12.2005 № 206-ФЗ, от 17.04.2006 № 53-ФЗ,  
от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 30.06.2006 № 93-ФЗ,  
от 18.07.2006 № 111-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ,  
от 18.12.2006 № 232-ФЗ, от 24.07.2007 № 214-ФЗ,  
от 02.10.2007 № 225-ФЗ, от 18.10.2007 № 230-ФЗ,  
от 08.11.2007 № 257-ФЗ, от 23.11.2007 № 268-ФЗ,  
от 13.05.2008 № 66-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ,  
от 22.07.2008 № 141-ФЗ, от 23.07.2008 № 160-ФЗ,  
от 22.12.2008 № 264-ФЗ, от 30.12.2008 № 306-ФЗ,  
от 08.05.2009 № 93-ФЗ, от 17.07.2009 № 174-ФЗ,  
от 21.12.2009 № 334-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ,  
от 07.04.2010 № 60-ФЗ, от 17.06.2010 № 119-ФЗ,  
от 30.11.2010 № 328-ФЗ, от 29.12.2010 № 435-ФЗ,  
от 20.03.2011 № 41-ФЗ, от 04.06.2011 № 129-ФЗ,  
от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 18.07.2011 № 214-ФЗ,  
от 19.07.2011 № 246-ФЗ, от 21.11.2011 № 329-ФЗ,  
от 03.12.2011 № 378-ФЗ, от 03.12.2011 № 383-ФЗ,  
от 06.12.2011 № 405-ФЗ, от 07.12.2011 № 417-ФЗ,  
от 08.12.2011 № 423-ФЗ, от 12.12.2011 № 427-ФЗ,  
от 05.06.2012 № 61-ФЗ, от 29.06.2012 № 96-ФЗ,  
от 10.07.2012 № 118-ФЗ, от 28.07.2012 № 133-ФЗ,  
от 30.12.2012 № 318-ФЗ, от 05.04.2013 № 43-ФЗ,  
от 07.05.2013 № 101-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом  
от 31.12.2012 № 294-ФЗ)

## ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1 ◀ **СТАТЬЯ 1. Основные термины**

Для целей настоящего Федерального закона используются следующие основные термины:

абзац утратил силу;

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

ограничения (обременения) — наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запретов, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);

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

абзац утратил силу;

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

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

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также — государственная регистрация прав) —

юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Утратил силу с 1 марта 2010 года.

3. Государственная регистрация прав на предназначенные для строительства олимпийских объектов земельные участки, расположенные на них объекты недвижимого имущества и сделок с ними, а также государственная регистрация прав на олимпийские объекты и сделок с ними осуществляется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не определено Федеральным законом от 1 декабря 2007 года № 310-ФЗ «Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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

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

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

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

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

▶ 5

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

**СТАТЬЯ 6. Признание ранее возникших прав**

▶ 6

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, если иные сроки не установлены федеральным законом.

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

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

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

## **74 СТАТЬЯ 7. Открытость сведений о государственной регистрации прав**

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

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

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

В выписке из Единого государственного реестра прав, содержащей сведения о земельном участке, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве