

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

Текст с изменениями и дополнениями на **2014 год**



АКТУАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО



ЭКМО
МОСКВА
2014

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*

Федеральный закон «О государственной регистрации прав
Ф 32 на недвижимое имущество и сделок с ним». Текст с изм. и доп.
на 2014 г. — Москва : Эксмо, 2014. — 96 с. — (Актуальное законодательство).

ISBN 978-5-699-73378-1

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 2014 год.

УДК 347.2/.3
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-699-73378-1

© Оформление. ООО «Издательство «Эксмо», 2014

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 № 294-ФЗ, от 30.12.2012 № 318-ФЗ, от 05.04.2013 № 43-ФЗ, от 07.05.2013 № 101-ФЗ, от 23.07.2013 № 239-ФЗ, от 23.07.2013 № 244-ФЗ, от 23.07.2013 № 250-ФЗ, от 23.07.2013 № 251-ФЗ, от 02.11.2013 № 294-ФЗ, от 21.12.2013 № 379-ФЗ, от 12.03.2014 № 33-ФЗ)

ГЛАВА
I

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТЬЯ 1. Основные термины

▶ 1

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 несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы;

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

сервитут — право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с 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).

24 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. Утратил силу с 1 октября 2013 года.

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

▶ 3

ГЛАВА
I

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 годов 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, иные лица в предусмотренных федеральным законом случаях, в том числе граждане Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства, российские и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, с одной стороны, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, — с другой.

СТАТЬЯ 6. Признание ранее возникших прав

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

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

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

Государственная регистрация возникшего до введения в действие настоящего Федерального закона права на объект недвижимого имущества и государственная регистрация возникших после введения в действие настоящего Федерального закона перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие настоящего Федерального

закона сделки с объектом недвижимого имущества проводятся в течение восемнадцати календарных дней со дня приема 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 информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, 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 государ-

ственного 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, отметки о возражении в отношении зарегистрированного права на него.

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

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

В случае представления запроса через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее — многофункциональный центр) срок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, исчисляется со дня передачи многофункциональным центром такого запроса в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

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

в предоставлении запрашиваемых сведений либо уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре прав запрашиваемых сведений.

При наличии в запросе указания о получении (выдаче) сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав, через многофункциональный центр орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан передать в многофункциональный центр подготовленный в срок, предусмотренный абзацем первым настоящего пункта, документ, содержащий запрашиваемые сведения, либо решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений, либо уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре прав запрашиваемых сведений.

Порядок передачи многофункциональным центром принятых им запросов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и порядок передачи органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, подготовленных им документов в многофункциональный центр определяются заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии. При этом сроки передачи многофункциональным центром принятых им запросов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, и сроки передачи органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, подготовленных им документов в многофункциональный центр не должны превышать два рабочих дня.

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

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

самим правообладателям или их законным представителям; физическим и юридическим лицам, получившим доверенность от правообладателя или его законного представителя;

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

руководителям, заместителям руководителей федеральных органов исполнительной власти, их территориальных органов,