21 июля 1997 года N 122-ФЗ

**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

……………………………………………………………………………………………………………………

**Глава III. ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ**

**НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

 ………………………………………………………………………………………………………

Статья 16. Представление документов на государственную регистрацию прав

1. Государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя.

(в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 02.10.2007 N 225-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. Если права возникают на основании судебного акта или осуществляются в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об исполнительном производстве", то государственная регистрация прав может быть осуществлена по требованию судебного пристава-исполнителя.

(в ред. Федеральных законов от 30.06.2006 N 93-ФЗ, от 02.10.2007 N 225-ФЗ)

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

(в ред. Федеральных законов от 09.06.2003 N 69-ФЗ, от 02.10.2007 N 225-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, если иное не установлено федеральным законом.

(абзац введен Федеральным законом от 09.06.2003 N 69-ФЗ, в ред. Федерального закона от 08.05.2009 N 93-ФЗ)

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

(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, от 07.04.2010 N 60-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 30.12.2008 N 306-ФЗ)

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

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

(абзац введен Федеральным законом от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

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)

Положения пункта 4 статьи 16 данного документа в системе действующего правового регулирования не могут рассматриваться как предполагающие уплату государственной пошлины за регистрацию договора участия в долевом строительстве в установленном подпунктом 20 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации размере (Определение Конституционного Суда РФ от 15.01.2008 N 294-О-П).

Федеральным законом от 27.12.2009 N 374-ФЗ пункт 1 статьи 333.33 Налогового кодекса РФ изложен в новой редакции, согласно которой размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, ранее установленный подпунктом 20 пункта 1 теперь определен подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса РФ.

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

(в ред. Федеральных законов от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 29.12.2004 N 196-ФЗ, от 13.05.2008 N 66-ФЗ, от 08.05.2009 N 93-ФЗ, от 21.12.2009 N 334-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)

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

(абзац введен Федеральным законом от 21.12.2009 N 334-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 получение документов на государственную регистрацию прав.

(в ред. Федеральных законов от 29.12.2004 N 196-ФЗ, от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

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

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

(п. 8 введен Федеральным законом от 21.12.2009 N 334-ФЗ)