

**Межпарламентская Ассамблея государств – участников
Содружества Независимых Государств**

**МОДЕЛЬНЫЙ ЗАКОН
О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество**

Настоящий Закон обеспечивает единый подход к осуществлению государственной регистрации прав и ведению единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Законе

В настоящем Законе используются следующие понятия:

– *недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации*, – земельные участки, участки недр и все объекты, связанные с землей так, что их перемещение без несоизмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы, единые недвижимые комплексы;

– *ограничения (обременения)* – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, ограничивающих 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);

– *государственная регистрация прав на недвижимое имущество* – осуществляемая уполномоченным органом процедура с целью признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимость, результатом которой является решение о наличии или отсутствии оснований для внесения соответствующих записей в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество;

– *единый государственный реестр прав на недвижимое имущество (ЕГРП)* – свод систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, об основаниях их возникновения, о правообладателях, а также сведений об обременениях и правопритязаниях.

Статья 2. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав

1. Регистрация прав и ведение единого государственного реестра прав на недвижимое имущество осуществляются уполномоченным государственным органом исполнительной власти в соответствии с национальным законодательством государств – участников Содружества Независимых Государств (далее – госрегистр).

2. Госрегистр:

1) координирует и контролирует деятельность своих территориальных органов;

2) обеспечивает соблюдение порядка ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, а также создание и функционирование системы ведения ЕГРП в электронном виде;

3) разрабатывает и издает методические материалы по вопросам осуществления регистрации прав госрегистром;

4) обеспечивает обучение и повышение квалификации работников госрегистра.

3. К компетенции госрегистра при осуществлении им регистрации прав относятся:

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

2) проверка наличия ранее зарегистрированных и ранее заявленных прав на объект недвижимости, права на который заявлены к регистрации;

3) регистрация прав;

4) выдача документов, подтверждающих осуществление регистрации прав;

5) предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество;

6) иные полномочия, предусмотренные законодательством.

Статья 3. Участники отношений при осуществлении государственной регистрации прав

Участниками отношений, возникающих при осуществлении регистрации прав, являются собственники недвижимого имущества и обладатели иных подлежащих регистрации прав на него, иные лица в предусмотренных настоящим Законом случаях, в том числе граждане, иностранные граждане и лица без гражданства, национальные и иностранные юридические лица, международные организации, иностранные государства, органы государственной власти, – с одной стороны и органы регистрации прав – с другой стороны.

Статья 4. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется на основании принципов проверки законности оснований реги-

страции, публичности и достоверности единого государственного реестра прав на недвижимое имущество.

2. Права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются, ограничиваются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, если иное не установлено законом.

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

4. Сведения, содержащиеся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, являются общедоступными (за исключением сведений, доступ к которым ограничен законом).

Глава 2. ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Статья 5. Права на недвижимое имущество и их ограничения (обременения), подлежащие государственной регистрации

Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, а также ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда.

Сделки и договоры подлежат регистрации в случаях, установленных национальным гражданским законодательством государств – участников Содружества Независимых Государств.

Статья 6. Основания государственной регистрации прав на недвижимое имущество

1. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется на основании заявления правообладателя и документов, поступивших в госреестр и необходимых для государственной регистрации прав.

2. Основаниями для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество являются:

1) акты, устанавливающие возникновение, наличие, прекращение, переход прав на недвижимое имущество, а также ограничения (обременения) этих прав, изданные органами государственной власти в рамках их компетенции и в порядке, предусмотренном законодательством, действовавшим на момент их издания;

2) договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки;

3) вступившие в законную силу судебные акты;

4) иные документы, подтверждающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав в соответствии с законода-

тельством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав;

5) наступление обстоятельств, указанных в законе.

Статья 7. Сроки и дата осуществления регистрации прав на недвижимое имущество

1. Регистрация прав осуществляется в срок, установленный законом, но не позднее чем 10 рабочих дней с момента представления необходимых для регистрации документов.

2. Датой регистрации прав является дата внесения в ЕГРП записи о соответствующих правах, ограничениях (обременениях) этих прав на объект недвижимости.

Статья 8. Представление заявления об осуществлении регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов

1. Заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемые к нему документы представляются в госрегистр:

1) в форме документов на бумажном носителе – посредством личного обращения в госрегистр, посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

2) в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе Интернета.

2. К заявлению о регистрации прав прилагаются следующие документы:

1) документ, удостоверяющий личность заявителя, а если с заявлением обращается представитель заявителя, то также и нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая его полномочия, если иное не установлено законом. Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий личность, а также документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени юридического лица, если иное не установлено законом;

2) документы, являющиеся основанием для осуществления регистрации прав;

3) иные документы, предусмотренные законом.

3. Истребование у заявителя дополнительных документов не допускается.

4. Отказ в приеме заявления о регистрации прав и прилагаемых к нему документов не допускается, за исключением случая, указанного в пункте 5 настоящей статьи.

5. Если при личном обращении заявителя в госрегистр не предъявлен документ, удостоверяющий его личность, отказ в приеме заявления должен быть осуществлен непосредственно в момент обращения и представления документов.

Статья 9. Требования к документам, представляемым для осуществления регистрации прав на недвижимое имущество

1. Представляемые для осуществления регистрации прав документы, устанавливающие наличие прав на недвижимое имущество, их возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение), должны соответствовать требованиям, установленным законодательством, и отражать информацию, необходимую для регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРП.

Указанные документы должны содержать описание недвижимого имущества и вид регистрируемого права, в установленных законодательством случаях они должны быть нотариально удостоверены, скреплены печатями, иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

2. Тексты документов, представляемых для осуществления регистрации прав в форме документов на бумажном носителе, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц – без сокращения, с указанием мест их нахождения. Фамилии, имена и отчества (последнее – при наличии) физических лиц, адреса их проживания должны быть указаны полностью.

Статья 10. Основания и сроки приостановления осуществления регистрации прав на недвижимое имущество

1. Регистрация прав приостанавливается в случае, если:

- 1) с заявлением о регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо;
- 2) не представлены документы, необходимые для осуществления регистрации прав;
- 3) форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства;
- 4) представленные документы подписаны (удостоверены) неправомочными лицами;
- 5) существует судебный спор в отношении прав на недвижимое имущество.

2. Осуществление регистрации прав приостанавливается на срок до устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца.

Статья 11. Отказ в осуществлении регистрации прав на недвижимое имущество

В осуществлении регистрации прав отказывается в случае, если:

- 1) представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- 2) право, ограничение (обременение) права на объект недвижимого имущества, о регистрации которого просит заявитель, в соответствии с законом не подлежит государственной регистрации;
- 3) лицо, указанное в заявлении в качестве правообладателя, не имеет права на такой объект и (или) не уполномочено им распоряжаться;

- 4) имеются противоречия между заявленным правом и уже зарегистрированными правами;
- 5) сделка, подлежащая регистрации или являющаяся основанием для регистрации права, ограничения (обременения) права, является ничтожной;
- 6) в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению регистрации прав, указанные в настоящей статье.

Статья 12. Порядок осуществления регистрации прав на недвижимое имущество

1. Регистрация прав включает в себя:

- 1) прием заявления о регистрации прав и прилагаемых к нему документов;
- 2) проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления регистрации прав, на предмет выявления наличия или отсутствия установленных законом оснований для приостановления регистрации прав или для отказа в осуществлении регистрации прав;
- 3) внесение в ЕГРП установленных законом сведений, необходимых для осуществления регистрации прав, либо уведомление о приостановлении регистрации прав или об отказе в регистрации прав при наличии оснований, установленных законом, а также уведомление о прекращении регистрации прав;
- 4) выдачу документов после осуществления регистрации прав, отказа в регистрации прав или после прекращения регистрации прав.

2. Возврат госрегістром прилагаемых к заявлению о регистрации прав документов без их рассмотрения осуществляется в течение пяти рабочих дней со дня получения таких документов.

3. Госрегістр обязан уведомить заявителя о возврате прилагаемых к заявлению о регистрации прав документов с указанием причин возврата в порядке, установленном уполномоченным органом государственной власти, и возвратить указанные документы заявителю тем же способом, которым они были представлены, или почтовым отправлением.

4. При возникновении сомнений в подлинности представленных документов госрегістр вправе направить их для проведения соответствующей экспертизы.

5. При отсутствии оснований для возврата представленных заявления о регистрации прав и прилагаемых к нему документов без рассмотрения госрегістр осуществляет одно из следующих действий:

- 1) регистрирует права на недвижимое имущество;
- 2) уведомляет о приостановлении регистрации прав – при наличии оснований для приостановления регистрации прав;
- 3) уведомляет об отказе в регистрации прав – при неустранении причин, препятствующих регистрации прав, наличие которых послужило основанием для приостановления регистрации прав;
- 4) уведомляет о прекращении регистрации прав – при наличии заявления о прекращении регистрации прав.

6. Приостановление регистрации прав, отказ в регистрации прав и (или) отказ в приеме заявления о регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Статья 13. Приостановление осуществления регистрации прав на недвижимое имущество в заявительном порядке

1. Регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании заявления лиц, представивших заявление и документы для осуществления регистрации.

2. В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления регистрации прав, и срок такого приостановления.

Статья 14. Прекращение осуществления регистрации прав на недвижимое имущество

1. Рассмотрение госрегистром заявления о регистрации прав может быть прекращено до осуществления регистрации (отказа в регистрации) прав на основании заявления лица, обратившегося за регистрацией.

2. Заявление о прекращении регистрации прав, возникших на основании договора, и о возврате документов без осуществления регистрации прав должно быть представлено всеми сторонами договора.

3. Госрегистр обязан уведомить заявителей о прекращении осуществления регистрации прав с указанием даты прекращения осуществления регистрации прав.

Глава 3. ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Статья 15. Особенности осуществления государственной регистрации прав на квартиру или нежилое помещение в многоквартирных домах

При государственной регистрации права собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме одновременно осуществляется государственная регистрация доли в праве общей собственности на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем. Государственная регистрация права собственности на многоквартирный дом не осуществляется.

Статья 16. Особенности осуществления государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости

1. В случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

2. В случае образования двух и более земельных участков в результате раздела земельного участка, перераспределения земельных участков государственная регистрация прав осуществляется одновременно в отношении всех образуемых земельных участков.

3. Государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляется одновременно с государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

Статья 17. Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество

1. Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества.

2. Государственная регистрация распределения долей в праве общей собственности проводится по заявлению всех участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются (изменяются) на основании документа, содержащего сведения о размере долей, за исключением случая, если изменение размера доли устанавливается судебным актом. В случае обращения одного из участников долевой собственности с заявлением о государственной регистрации изменения размера долей в праве общей долевой собственности необходимым условием такой государственной регистрации прав является наличие в письменной форме согласия остальных участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются, если иное не предусмотрено законом или договором между указанными участниками долевой собственности.

Статья 18. Особенности осуществления государственной регистрации сервитута

Государственная регистрация сервитута осуществляется на основании заявления лица, приобретающего право ограниченного пользования чужой вещью, или лица, права которого ограничиваются, в том числе в случае, если сведения о месте и об условиях ограниченного пользования чужим объектом недвижимости установлены судебным актом или соглашением об установлении сервитута.

Статья 19. Особенности осуществления государственной регистрации ипотеки

1. Государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании договора, осуществляется на основании договора об ипотеке и заявления залогодателя и залогодержателя.

2. Государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании закона, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимости или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимости на основании договора, влекущего за собой возникновение ипотеки на основании закона, и заявления залогодателя или залогодержателя.

Глава 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ГОСУДАРСТВА

Статья 20. Ответственность государства

1. Госрегистр несет ответственность за ненадлежащее исполнение полномочий, предусмотренных правилами ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество, в том числе:

1) за несоответствие осуществлению регистрации прав требованиям настоящего Закона, несоблюдение правил ведения ЕГРП, иных нормативных правовых актов, регулирующих осуществление регистрации прав;

2) за утрату или искажение сведений, содержащихся в ЕГРП;

3) за неполноту и недостоверность сведений, предоставляемых заинтересованным лицам из ЕГРП;

4) за незаконный отказ в осуществлении регистрации прав, установленный решением суда, вступившим в законную силу;

5) за уклонение от регистрации прав, в том числе за необоснованное возвращение заявителю без рассмотрения представленных для регистрации прав документов;

6) за невнесение или несвоевременное внесение в ЕГРП сведений о правах на объекты недвижимости, правообладателях и объектах недвижимости;

7) за внесение в ЕГРП сведений, содержащих технические ошибки в записях, повлекшие за собой нарушение прав и законных интересов правообладателей или третьих лиц.

2. Убытки, причиненные физическим или юридическим лицам в результате ненадлежащего исполнения госрегистром прав и обязанностей, возложенных на него настоящим Законом, в том числе в результате внесения в ЕГРП записей, не соответствующих закону, иному правовому акту, правоустанавливающим документам, возмещаются в полном объеме.

Принят на сорок шестом
пленарном заседании
Межпарламентской Ассамблеи
государств — участников СНГ
(постановление № 46-8 от 27 марта 2017 года)