

**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)