

А

**КОММЕНТАРИЙ
К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ
«О ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
И СДЕЛОК С НИМ»**

от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ

(в редакции Федерального закона
от 18 декабря 2006 г. № 232-ФЗ, действующей с 1 января 2007 г.)

(постатейный)

Издание четвертое,
переработанное и дополненное

Руководитель авторского коллектива
и ответственный редактор
А.Н. ТКАЧ

Москва
ЮСТИЦИНФОРМ
2007

УДК 347.23:347.214.2(094.072)
ББК 67.404.1
К63

К63 **Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный).** / Отв. ред. Ткач А.Н. — Изд. 4-е, перераб. и доп. — М.: ЗАО Юстицинформ, 2007. — 328 с.

ISBN 978-5-7205-0844-9

В книге содержится постатейный практический комментарий к Федеральному закону от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции, действующей с 1 января 2007 г.

Знание комментируемого Закона, правильное его понимание и применение являются обязательными условиями эффективного и юридически безопасного участия граждан и юридических лиц в гражданских и административных правоотношениях.

При подготовке четвертого издания авторами была использована широкая нормативно-правовая база, учтены изменения в структуре и системе федеральных органов исполнительной власти, другие нововведения административно-правовой реформы.

Комментарий адресован руководителям предприятий, юристам, работникам органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также широкому кругу читателей, интересующихся вопросами законодательства о недвижимости.

УДК 347.23:347.214.2(094.072)
ББК 67.404.1

ISBN 978-5-7205-0844-9

© ЗАО «Юридический Дом «Юстицинформ», 2006

АВТОРЫ КОММЕНТАРИЯ

Ткач А.Н., управляющий партнер Юридической консалтинговой компании «СОВЕТНИК» — к читателю, ст. 1—3, 6—7 (в соавт. с Ионкиной А.А.); 9, 10; 11—12 (в соавт. с Толкачевым Д.Д.); 13 (в соавт. с Ионкиной А.А.); 15 (в соавт. с Толкачевым Д.Д.); 16, 17 (в соавт. с Ионкиной А.А.), 19, 20; 22—23, 25.1—25.3, 30.1—33.

Ионкина А.А., юрист-консульт инвестиционной компании ООО «АКСИОМА» — ст. 4—5, 6, 7 (в соавт. с Ткачом А.Н.); 8, 13 (в соавт. с Ткачом А.Н.); 14, 16, 17 (в соавт. с Ткачом А.Н.); 18; 19 (в соавт. с Ткачом А.Н.); 20 (в соавт. с Ткачом А.Н.), 21;

Толкачев Д.Д., юрист — ст. 11, 12, 15 (в соавт. с Ткачом А.Н.); 24;

Раев Д.М., юрист-консульт SWISS REALTY GROUP, Moscow — ст. 25, 26, 27, 29;

Ходаков И.А., юрист-консульт SWISS REALTY GROUP, Moscow — ст. 28, 30.

Ответственный редактор комментария и руководитель авторского коллектива — **Ткач Александр Николаевич**.

Авторы будут благодарны за отзывы, критику и предложения, которые можно направлять по электронной почте: Tkach_Law@rambler.ru.

Содержание

Авторы комментария	3
К читателю	4

КОММЕНТАРИЙ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ ЗАКОНУ
от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ
«О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ»

Глава I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1.	Основные термины	5
Статья 2.	Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	14
Статья 3.	Правовая основа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	19
Статья 4.	Обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	27
Статья 5.	Участники отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	36
Статья 6.	Признание ранее возникших прав	39
Статья 7.	Открытость сведений о государственной регистрации прав	43
Статья 8.	Условия получения информации о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества и данных их учета	64

Глава II ОРГАНЫ В СИСТЕМЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Статья 9.	Органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним	72
Статья 10.	Полномочия федерального органа в области государственной регистрации	80

Статья 11. Платежи за государственную регистрацию прав. Финансирование органов по государственной регистрации	82
---	----

Глава III

**ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Статья 12. Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним	93
Статья 13. Порядок проведения государственной регистрации прав ..	103
Статья 14. Удостоверение государственной регистрации прав	148
Статья 15. Государственный регистратор	154
Статья 16. Представление документов на государственную регистрацию прав	181
Статья 17. Основания для государственной регистрации прав	191
Статья 18. Требования к документам, представляемым на государственную регистрацию прав	194
Статья 19. Основания для приостановления государственной регистрации прав	200
Статья 20. Основания для отказа в государственной регистрации прав. Прекращение государственной регистрации прав	204
Статья 21. Исправление технических ошибок, допущенных при государственной регистрации прав	210

Глава IV

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ**

Статья 22. Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним	213
Статья 22.1. Государственная регистрация прав на гидротехнические и иные сооружения, расположенные на водных объектах	222
Статья 23. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в многоквартирных домах	223
Статья 24. Государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество	228
Статья 25. Государственная регистрация права собственности на создаваемый объект недвижимого имущества	242

Статья 25.1. Государственная регистрация договоров участия в долевом строительстве	247
Статья 25.2. Особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства	266
Статья 25.3. Особенности государственной регистрации права собственности на некоторые создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества	271
Статья 26. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества	275
Статья 27. Государственная регистрация сервитутов	281
Статья 28. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, арбитражного суда или третейского суда	287
Статья 29. Государственная регистрация ипотеки	293
Статья 30. Доверительное управление и опека, связанные с недвижимым имуществом	301
Статья 30.1. Государственная регистрация права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю	304

Глава V

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Статья 31. Ответственность при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	307
Статья 31.1. Основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение	312

Глава VI

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 32. Об организационных мерах по реализации настоящего Федерального закона	315
Статья 33. О введении в действие настоящего Федерального закона	317