

Статья 12 Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с комментарием

Текст статьи

1. Права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.
2. Единый государственный реестр прав содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

Неотъемлемой частью Единого государственного реестра прав являются дела правоустанавливающих документов, открываемые на каждый объект недвижимости, и книги учета документов, содержащие данные о принятых на регистрацию документах.

Абзацы третий - седьмой Признаны утратившими силу с 1 октября 2013 года. Федеральный закон от 23.07.2013 № 250-ФЗ.

3. Разделы Единого государственного реестра прав, содержащие записи о правах на объект недвижимого имущества, возникновении, переходе и прекращении таких прав, об ограничениях (обременениях), идентифицируются в указанном реестре государственным учетным номером, не повторяющимся во времени и на территории Российской Федерации и присвоенным этому объекту недвижимого имущества при осуществлении в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости" его государственного учета (далее - кадастровый номер).

Дело правоустанавливающих документов идентифицируется тем же номером, что и соответствующий раздел Единого государственного реестра прав.

В случае, если в установленном порядке объекту недвижимого имущества не присвоен кадастровый номер, идентификация объекта недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав осуществляется по условному номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается ему в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ "О

государственном кадастре недвижимости" (далее - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости").

4. Абзац Признан утратившим силу с 1 октября 2013 года. Федеральный закон от 23.07.2013 № 250-ФЗ.

Если разделы Единого государственного реестра прав, документы, хранящиеся в делах правоустанавливающих документов, и книги учета документов признаны вещественными доказательствами по уголовному делу, их выемка осуществляется в порядке, установленном федеральным законом. После вступления приговора в законную силу либо по истечении срока обжалования постановления или определения о прекращении уголовного дела суд или орган дознания, следователь должны вернуть указанные разделы и документы в соответствующий орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

5. Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, порядок и сроки хранения разделов Единого государственного реестра прав, состав номера регистрации определяются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Правила ведения, порядок и сроки хранения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов определяются федеральным органом в области государственной регистрации.

6. Единый государственный реестр прав состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел открывается при начале регистрации прав на объект недвижимого имущества и идентифицируется кадастровым или условным номером данного объекта.

Разделы Единого государственного реестра прав располагаются в соответствии с принципом единого объекта недвижимого имущества. Разделы, содержащие информацию о зданиях, сооружениях и об иных объектах недвижимого имущества, прочно связанных с земельным участком, располагаются непосредственно за разделом, содержащим информацию о данном земельном участке. Разделы, содержащие информацию о квартирах, помещениях и об иных объектах, входящих в состав зданий и сооружений, располагаются непосредственно за соответствующим разделом, относящимся к зданию, сооружению.

Каждый раздел состоит из трех подразделов.

В подразделе I содержится описание каждого объекта недвижимого имущества в объеме сведений, определенных Правилами ведения Единого государственного реестра прав. При этом сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, считаются сведениями подраздела I Единого государственного реестра прав.

В подраздел II вносятся записи о подлежащих государственной регистрации праве собственности и об иных вещных правах на каждый объект недвижимого имущества, о существенных и об иных условиях сделки об отчуждении, сведения о правообладателе, о правоустанавливающих документах в объеме сведений,

определенных Правилами ведения Единого государственного реестра прав, а также дата внесения и номер записи, имя государственного регистратора и его подпись.

В подраздел III вносятся записи об ограничениях (обременениях) права собственности и других прав на недвижимое имущество, о документах, на основании которых возникают ограничения (обременения) прав, о существенных и об иных условиях сделки, на основании которой возникают ограничения (обременения) прав, в объеме сведений, определенных Правилами ведения Единого государственного реестра прав, а также дата внесения и номер записи, имя государственного регистратора и его подпись.

Для недвижимого имущества, отнесенного к объектам культурного наследия, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, указываются требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, требования к обеспечению доступа к таким объектам, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях.

Для недвижимого имущества, отнесенного к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране до принятия решения о включении их в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отказе включить их в данный реестр, указываются требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия, наименование и реквизиты документа, на основании которого внесена запись об указанных требованиях.

При заявлении о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права, сделки с объектом недвижимости или о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости в Единый государственный реестр прав вносится запись об этом заявлении, которая указывает на существование правопритязания в отношении данного объекта недвижимости или возражения в отношении зарегистрированного права на него.

При наличии у органа по государственной регистрации сведений о признании граждан недееспособными или ограниченно дееспособными, а также сведений о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без родительского попечения, записи об этом вносятся в Единый государственный реестр прав.

При государственной регистрации ипотеки орган по государственной регистрации вносит в Единый государственный реестр прав сведения об особом порядке реализации предмета ипотеки при обращении взыскания на заложенное имущество по решению суда в случае, если договор об ипотеке, договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, содержат такое условие или сведения о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке при условии, что договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат данное условие, нотариально удостоверены.

При заявлении лица, обладающего зарегистрированным в Едином государственном реестре прав правом собственности на объект недвижимости, о невозможности государственной регистрации права без его личного участия в Единый государственный реестр прав вносится запись о таком заявлении.

При государственной регистрации установленного в соответствии с жилищным законодательством ограничения (обременения) права собственности на все помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом жилой дом указывается цель использования здания в качестве наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования, при этом для наемного дома социального использования также указываются минимальная доля жилых помещений, подлежащих предоставлению по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, в общем количестве жилых помещений в таком доме и минимальная доля общей площади таких жилых помещений в общей площади всех жилых помещений в таком доме в случае, если указанные доли установлены решением или договором, предусматривающими установление цели использования здания в качестве наемного дома социального использования или изменение цели использования здания в качестве наемного дома коммерческого использования на использование такого здания в качестве наемного дома социального использования.

6.1. При поступлении в орган по государственной регистрации решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд запись об этом вносится в Единый государственный реестр прав в случаях и в порядке, которые установлены органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав. Данная запись подлежит исключению из Единого государственного реестра прав государственным регистратором по истечении трех лет со дня принятия такого решения.

7. Каждая запись о праве, его ограничении (обременении) и сделке с объектом недвижимости идентифицируется номером регистрации.

8. Единый государственный реестр прав ведется на бумажных и (или) электронных носителях. При несоответствии между записями на бумажных носителях и электронных носителях приоритет имеют записи на бумажных носителях.

Абзац Признан утратившим силу. Федеральный закон от 13.05.2008 № 66-ФЗ.

Внесение изменений в записи Единого государственного реестра прав, не соответствующие правоустанавливающему документу, осуществляется в порядке, установленном статьей 21 настоящего Федерального закона.

Единый государственный реестр прав на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, объединяющей государственный кадастр недвижимости на электронных носителях и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним на электронных носителях.

9. В случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества записи об объектах, образованных в результате этих действий, вносятся в

новые разделы Единого государственного реестра прав и открываются новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами.

В новых разделах Единого государственного реестра прав и в новых делах правоустанавливающих документов делаются ссылки на разделы и дела, относящиеся к объектам недвижимого имущества, в результате действий с которыми внесены записи в новые разделы Единого государственного реестра прав и открыты новые дела правоустанавливающих документов.

В случае раздела, выдела доли в натуре или других соответствующих законодательству Российской Федерации действий с объектами недвижимого имущества, права на которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, положения пункта 2 статьи 6 настоящего Федерального закона не применяются.

10. Признан утратившим силу с 1 октября 2013 года. Федеральный закон от 23.07.2013 № 250-ФЗ.

Это ознакомительный фрагмент

Полный текст доступен по ссылке: <https://alexeyborisov.ru/law/zakon-122-fz/st12/>

Оформите подписку на материалы сайта со скидкой 50% по промокоду: **PDF50**

Предложение действует ограниченное время.

Источник: <https://alexeyborisov.ru/law/zakon-122-fz/st12/>