

# МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ  
от 1 июля 2002 г. N 184

## ОБ УТВЕРЖДЕНИИ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ ПО ПОРЯДКУ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

(в ред. Приказов Минюста РФ от 12.11.2003 N 288,  
от 19.01.2005 N 4)

В соответствии со [статьей 10](#) Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", [пунктом 2](#) Постановления Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", [пунктом 4](#) раздела 6 Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. N 273 "Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", приказываю:

Утвердить [Методические рекомендации](#) по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним согласно приложению.

Министр  
Ю.Я.ЧАЙКА

Утверждены  
Приказом  
Министерства юстиции  
Российской Федерации  
от 1 июля 2002 г. N 184

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ПОРЯДКУ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

(в ред. Приказов Минюста РФ от 12.11.2003 N 288,  
от 19.01.2005 N 4)

### I. Общие положения

1. Настоящие Методические рекомендации по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Рекомендации) разработаны на основании и в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации <1> (далее - Кодекс), Федеральным [законом](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <2> (далее - Закон), [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <3> (далее - Правила ведения ЕГРП), Федеральной [программой](#) поэтапного развития системы государственной регистрации

прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. N 273 <4>.

-----  
<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 1996, N 5, ст. 410; 2001, N 49, ст. 4552.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; 2001, N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; 2004, N 30, ст. 3081; 2004, N 35, ст. 3607; 2004, N 45, ст. 4377; Российская газета, 30.12.2004, N 290; 31.12.2004, N 292.

(сноска в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 8, ст. 963; 1999, N 52, ст. 6416; 2002, N 41, ст. 3983; 2003, N 37, ст. 3584; 2004, N 47, ст. 4652.

(сноска в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

<4> Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 16, ст. 1602.

2. Рекомендации направлены на оказание практической помощи Федеральной регистрационной службе (далее - Служба, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав) и территориальным органам Федеральной регистрационной службы (далее - территориальные органы Службы, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав) в целях совершенствования ими практики проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

3. Государственная регистрация прав проводится в порядке, установленном [Законом](#) (пункт 6 [статьи 131](#) Кодекса), и включает в себя:

прием документов, необходимых для государственной регистрации сделки с объектом недвижимого имущества и (или) права (его возникновения, перехода, прекращения), ограничения (обременения) права и отвечающих требованиям [Закона](#), и их регистрацию в книге учета входящих документов ([статьи 12, 13, 16, 17, 18](#) Закона);

правовую экспертизу документов и проверку законности сделки, юридической силы представленных на государственную регистрацию правоустанавливающих документов, в ходе которой, в том числе, устанавливается отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, проверка действительности поданных заявителем документов и наличия прав у подготовившего документ лица или органа власти, а также отсутствие других оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации ([статьи 9, 13, 17](#) Закона);

внесение записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав) при отсутствии указанных противоречий и других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации ([статьи 9, 13](#) Закона);

удостоверение проведенной государственной регистрации посредством совершения специальных регистрационных надписей на документах, выражающих содержание сделки, и выдачу свидетельства о государственной регистрации права, подлинных экземпляров документов, представленных заявителем на государственную регистрацию ([статьи 9, 13, 14, 18](#) Закона).

Регистрация представленных на государственную регистрацию документов осуществляется в порядке, установленном [Правилами](#) ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 24 декабря 2001 г. N 343 <1> (далее - Правила ведения книг учета документов). В книге учета входящих документов при регистрации представленных на государственную регистрацию документов указываются также дата и время получения документов с точностью до минуты (пункт 5 [статьи 16](#) Закона).

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

-----  
<1> Зарегистрирован Минюстом России 11.01.2002 N 3152, Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, 2002, N 4.

Внесение записей в Единый государственный реестр прав осуществляется в порядке, установленном [статьями 12, 13 Закона](#), [Правилами](#) ведения ЕГРП, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с [Законом](#), в том числе актами Министерства юстиции Российской Федерации ([статьи 10, 12, 22 Закона](#)).

Свидетельства о государственной регистрации прав заполняются и выдаются в порядке, установленном [статьей 14 Закона](#), [Правилами](#) ведения ЕГРП, [Инструкцией](#) о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 18 сентября 2003 г. N 226 "Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах" <1> (далее - Инструкция о порядке заполнения и выдачи свидетельств, сообщений об отказах и информации о зарегистрированных правах).

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

-----  
<1> Зарегистрирован Минюстом России 30.09.2003, N 5122, Российская газета, 08.10.2003.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

Совершение специальных регистрационных надписей на документах, выражающих содержание сделки, осуществляется в порядке, установленном [статьей 14 Закона](#), [Правилами](#) ведения ЕГРП, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с [Законом](#), в том числе актами Министерства юстиции Российской Федерации ([статьи 10, 12 Закона](#)).

4. Согласно пункту 3 [статьи 13 Закона](#) установленный им срок проведения государственной регистрации начинается со дня подачи (представления) документов на государственную регистрацию. При исчислении окончания срока проведения государственной регистрации рекомендуется руководствоваться положениями [главы 11 Кодекса](#).

5. В соответствии с [Законом](#) не позднее чем в предусмотренный им срок проведения государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав (государственным регистратором), должно быть осуществлено одно из следующих действий:

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

внесена запись в Единый государственный реестр прав и удостоверена проведенная государственная регистрация ([статьи 9, 12, 13, 14 Закона](#));

приостановлена государственная регистрация ([статья 19 Закона](#));

принято решение об отказе в государственной регистрации или о прекращении государственной регистрации ([статья 20 Закона](#)).

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

6. При проведении государственной регистрации перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие [Закона](#) сделки с объектом недвижимого имущества рекомендуется принимать во внимание, что в соответствии с пунктом 2 [статьи 6](#), пунктом 2 [статьи 13 Закона](#) такая регистрация возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав.

(п. 6 в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

## II. Порядок приема документов на государственную регистрацию прав и требования к представляемым документам

7. Прием документов на государственную регистрацию прав осуществляется в порядке, установленном [Законом](#), в том числе его [статьями 16 - 18](#). Рекомендуется учитывать, что особенности приема документов на государственную регистрацию могут быть также установлены иными нормативными правовыми актами Российской Федерации. Например, согласно [пункту 3](#) Постановления Правительства Российской Федерации от 31 августа 2000 г. N 648 "Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности" <1> за-

явление о государственной регистрации ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, находящееся в федеральной собственности, подается лицом, в пользу которого устанавливается такое ограничение (обременение), если иное не предусмотрено федеральным законом.

-----  
<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 37, ст. 3718; 2002, N 24, ст. 2310.

8. В соответствии с [Законом](#) на государственную регистрацию представляются: заявление о государственной регистрации ([статьи 13, 16 Закона](#)), за исключением случаев, указанных в пункте 3 [статьи 28 Закона](#);

(в ред. [Приказа Минюста РФ от 12.11.2003 N 288](#))

документ об уплате государственной пошлины (пункт 1 [статьи 11](#), пункт 1 [статьи 13](#), пункт 4 [статьи 16 Закона](#));

(в ред. [Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4](#))

документы, подтверждающие полномочия представителя правообладателя и участников сделок, в том числе полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица ([статья 16 Закона](#));

документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права ([статьи 16, 17 Закона](#));

кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера (представление кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов) ([статьи 17, 18 Закона](#));

(в ред. [Приказа Минюста РФ от 12.11.2003 N 288](#))

Физическое лицо, в том числе представитель юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий личность. Представитель юридического лица также предъявляет учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица ([статья 16 Закона](#)).

(в ред. [Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4](#))

В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, а также если представленные документы не отвечают требованиям [статьи 18 Закона](#), на государственную регистрацию могут истребоваться дополнительные документы (пункт 2 [статьи 17 Закона](#)).

Абзац исключен. - [Приказ Минюста РФ от 12.11.2003 N 288](#).

Необходимые для государственной регистрации прав документы, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй - помещается в дело правоустанавливающих документов.

(абзац введен [Приказом Минюста РФ от 12.11.2003 N 288](#))

На государственную регистрацию прав, возникших до введения в действие [Закона](#) на основании договоров и других сделок, представляются не менее чем два экземпляра документов, выражающих содержание сделок, один из которых - подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

(абзац введен [Приказом Минюста РФ от 12.11.2003 N 288](#))

Заявление о государственной регистрации права представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в единственном экземпляре-подлиннике и после государственной регистрации права помещается в дело правоустанавливающих документов.

(абзац введен [Приказом Минюста РФ от 12.11.2003 N 288](#); в ред. [Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4](#))

Иные необходимые для государственной регистрации прав документы (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество) представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых - подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

(абзац введен [Приказом Минюста РФ от 12.11.2003 N 288](#))

Копии актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество, представляются на государственную регистрацию прав не менее чем в двух экземплярах, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю (пункт 5 [статьи 18](#) Закона). (абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

Государственная регистрация арестов проводится на основании поступившей в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, от соответствующего органа заверенной копии решения о наложении ареста (пункт 3 [статьи 28](#) Закона). (абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288; в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

9. Должностному лицу - работнику органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, при приеме документов рекомендуется осуществлять следующие действия: (в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

установить (идентифицировать) личность заявителя (заявителей) и проверить полномочия представителя правообладателя и (или) участников сделки действовать от их имени, в том числе полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица; (в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

проверить соответствие указанных в заявлении о государственной регистрации данных (сведений) (пункт 19 Рекомендаций) с аналогичными данными (сведениями), содержащимися в представленных (предъявленных) на государственную регистрацию документах, а также удостовериться в наличии в заявлении подписи заявителя и даты его представления; (в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

проверить наличие всех документов, необходимых для проведения государственной регистрации;

проверить соответствие представленных документов требованиям, установленным [статьей 18](#) Закона;

в случаях, когда представленные копии документов не заверены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, - сличить копии документов с их подлинными экземплярами и сделать на них надпись об их соответствии подлинным экземплярам ([пункт 51](#) Правил ведения книг учета документов);

в случае установления факта несоответствия представленных документов требованиям [Закона](#), в том числе отсутствия всех необходимых для государственной регистрации документов, обратить внимание заявителя на данный факт, а также на то, что указанное обстоятельство может препятствовать проведению государственной регистрации, о чем сделать отметку на подлинном экземпляре, а также на копии расписки в получении документов на государственную регистрацию;

внести в соответствии с [Правилами](#) ведения книг учета документов записи о принятии документов в книгу учета входящих документов с указанием даты и времени их получения с точностью до минуты;

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

выдать заявителю расписку в получении документов на государственную регистрацию.

В расписку в получении документов на государственную регистрацию в соответствии с [пунктом 14](#) Правил ведения книг учета документов, в том числе, включаются: дата и время с точностью до минуты представления документов; перечень документов с указанием их наименования, реквизитов; количество экземпляров каждого из представленных документов (подлинных экземпляров и их копий); количество листов в каждом экземпляре документа; номер книги учета входящих документов и порядковый номер записи в книге учета входящих документов; фамилия и инициалы работника органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, принявшего документы и сделавшего соответствующую запись в книге учета входящих документов, а также его подпись ([приложение N 1](#)). Копия расписки приобщается к принятым на государственную регистрацию прав документам.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Возвращенные в ходе приема подлинные экземпляры документов (в частности, учредительные документы юридического лица) в расписку не включаются.

При внесении в расписку даты окончания срока регистрации рекомендуется руководствоваться положениями пункта 3 [статьи 13](#) Закона.

(абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Если в заявлении о государственной регистрации содержится просьба о ее проведении в срок менее месяца, в расписку может быть внесена дата окончания срока государственной регистрации, соответствующая сроку, указанному в заявлении.

(абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Такую дату окончания срока государственной регистрации рекомендуется вносить в расписку, если актом органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, установлен срок менее месяца для проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества соответствующего вида (например, на квартиры) и (или) совершения регистрационного действия соответствующего вида (например, государственной регистрации права собственности наследников на наследуемые ими квартиры).

(абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

В иных случаях указанную дату окончания срока государственной регистрации рекомендуется вносить в расписку, если: в ходе приема документов на государственную регистрацию не выявлены предусмотренные настоящими Рекомендациями основания для ее приостановления; уполномоченный на это должностной инструкцией работник данного органа проставил на заявлении отметку о согласовании им ходатайства заявителя о сокращении срока проведения государственной регистрации. При этом ходатайство заявителя о проведении государственной регистрации в срок менее семи дней рекомендуется рассматривать на предмет согласования руководителю или заместителю руководителя органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

(абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

10. Документы, удостоверяющие личность, предъявляют физические лица, заявляющие о государственной регистрации права, сделки, ограничения (обременения) права: правообладатели, участники сделки, их представители, в том числе представители юридических лиц ([статья 16 Закона](#)).

В соответствии с законодательством Российской Федерации заявитель может предъявить один из документов, удостоверяющих его личность, в частности:

паспорт гражданина Российской Федерации (для граждан Российской Федерации старше 14 лет, проживающих на территории Российской Федерации) ([пункт 1 Указа Президента Российской Федерации от 13 марта 1997 г. N 232 "Об основном документе, удостоверяющем личность гражданина Российской Федерации на территории Российской Федерации"](#) <1> (далее - Указ), [пункт 1 Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 июля 1997 г. N 828 "Об утверждении Положения о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описания паспорта гражданина Российской Федерации"](#) <2> (далее - Положение));

-----  
<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 11, ст. 1301.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 28, ст. 3444.

паспорт гражданина СССР (для граждан Российской Федерации до замены его в срок до 31 декабря 2003 г. на паспорт гражданина Российской Федерации) ([пункт 3 Указа](#), [пункт 2 Положения](#));

КонсультантПлюс: примечание.

[Приказ](#) МВД России от 28.12.2006 N 1105 утратил силу в связи с изданием [Приказа](#) МВД РФ от 24.12.2009 N 998.

Новая [форма](#) временного удостоверения личности гражданина Российской Федерации (форма N 2П) утверждена [Приказом](#) ФМС РФ от 07.12.2009 N 339.

временное удостоверение личности гражданина Российской Федерации по [форме N 2П](#) (для утративших паспорт граждан, а также для граждан, в отношении которых до выдачи паспорта проводится дополнительная проверка) ([пункты 22, 52 Инструкции о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации, утвержденной Приказом Министерства внутренних дел Российской Федерации от 15 сентября 1997 г. N 605](#) <1>);

-----  
<1> Зарегистрирован Минюстом России 20.10.1997 N 1400, Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, 1997, N 22.

удостоверение личности или военный билет военнослужащего ([пункт 1](#) Постановления Совета Министров СССР от 28 августа 1974 г. N 677 "Об утверждении Положения о паспортной системе в СССР" <1> (далее - Положение о паспортной системе);

-----  
<1> Собрание Постановлений Правительства СССР, 1974, N 19, ст. 109; 1983, N 6, ст. 28; 1990, N 24, ст. 113.

общегражданский заграничный паспорт (для прибывших на временное жительство в Российскую Федерацию граждан России, постоянно проживающих за границей) ([пункт 1](#) Положения о паспортной системе);

паспорт моряка ([пункт 1](#) Положения о паспорте моряка, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 1997 г. N 1508 "Об утверждении Положения о паспорте моряка" <1>);

-----  
<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 49, ст. 5598.

удостоверение беженца ([пункт 7 статьи 7](#) Федерального закона от 28 июня 1997 г. N 95-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О беженцах" <1>);

-----  
<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 26, ст. 2956.

свидетельство о рассмотрении ходатайства о признании беженцем ([пункты 1, 8](#) Порядка оформления, выдачи и обмена свидетельства о рассмотрении ходатайства о признании беженцем на территории Российской Федерации по существу, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 мая 1998 г. N 523 "О свидетельстве о рассмотрении ходатайства о признании беженцем на территории Российской Федерации по существу" <1>).

-----  
<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 22, ст. 2475.

11. Если заявителем является иностранный гражданин или лицо без гражданства, рекомендуется принимать во внимание, что согласно [статьям 6 и 24](#) Федерального закона от 15 августа 1996 г. N 114-ФЗ "О порядке выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию" <1> иностранные граждане и лица без гражданства могут въезжать в Российскую Федерацию при наличии визы по действительным документам (лицам без гражданства указанные документы выдаются соответствующими органами государства их проживания), удостоверяющим их личность и признаваемым Российской Федерацией в этом качестве, если иное не предусмотрено международными договорами Российской Федерации. Если заявителем является иностранный гражданин или лицо без гражданства, получившие вид на жительство в Российской Федерации, рекомендуется принимать во внимание, что в соответствии со [статьей 24](#) Федерального закона от 15 августа 1996 г. N 114-ФЗ "О порядке выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию" иностранные граждане осуществляют въезд в Российскую Федерацию на основании действительных документов, удостоверяющих их личность и признаваемых Российской Федерацией в этом качестве, и вида на жительство, лица без гражданства осуществляют въезд в Российскую Федерацию на основании вида на жительство.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

-----  
<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 34, ст. 4029.

12. При предъявлении физическим лицом документа, удостоверяющего личность, рекомендуется проверять: срок действия документа; наличие записи об органе, выдавшем документ, даты выдачи, подписи и фамилии должностного лица, оттиска печати; соответствие фамилии, имени, отчества, даты рождения, реквизитов документа, удостоверяющего личность, адреса постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя с подлежащими внесению в Единый государственный реестр прав сведениями, указанными в документах, представленных на

государственную регистрацию (в частности, в правоустанавливающем документе, в заявлении о государственной регистрации).

Отсутствие на день обращения в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в документе, удостоверяющем личность, сведений об адресе постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя в соответствии с [Законом](#) не является основанием для истребования дополнительных документов, подтверждающих (удостоверяющих) указанный адрес, и отказа в государственной регистрации. В названном случае рекомендуется руководствоваться сведениями об адресе постоянного места жительства или преимущественного пребывания заявителя, указанными им в заявлении о государственной регистрации.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

13. От имени физических лиц заявления о государственной регистрации могут подавать, в частности, законные представители (родители, усыновители, опекуны) несовершеннолетних в возрасте до 14 лет ([статья 28](#) Кодекса); опекуны недееспособных граждан ([статья 32](#) Кодекса); представители, действующие в силу полномочий, основанных на доверенности или договоре ([статьи 182, 184](#) Кодекса).

Несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет может подать заявление на государственную регистрацию самостоятельно (без согласия законных представителей).

От имени гражданина, осуществляющего предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, может действовать коммерческий представитель на основании договора, содержащего указания на полномочия представителя, а при отсутствии таких указаний - также и доверенности ([статья 184](#) Кодекса).

14. Полномочия родителей и усыновителей подтверждаются свидетельствами, выданными органами записи актов гражданского состояния: свидетельством о рождении несовершеннолетнего, свидетельством об усыновлении ([статьи 23, 43](#) Федерального закона от 15 ноября 1997 г. N 143-ФЗ "Об актах гражданского состояния" <1>).

-----  
<1> [Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 47, ст. 5340.](#)

Полномочия опекунов несовершеннолетних в возрасте до 14 лет и недееспособных граждан, попечителей несовершеннолетних в возрасте от 14 до 18 лет или ограниченных судом в дееспособности граждан подтверждаются соответствующим документом, выданным органом опеки и попечительства (пункт 1 [статьи 34](#), пункт 1 [статьи 35](#) Кодекса).

В случае, если лицу, нуждающемуся в опеке (попечительстве), в течение месяца не назначен опекун (попечитель), выполнение обязанностей опекунов (попечителей) согласно пункту 1 [статьи 35](#) Кодекса может быть временно возложено на орган опеки и попечительства.

Выполнение обязанностей опекунов (попечителей) детей, находящихся на полном государственном попечении в воспитательных учреждениях, лечебных учреждениях, учреждениях социальной защиты населения и других аналогичных учреждениях, возлагается на администрации этих учреждений (пункт 1 [статьи 147](#) Семейного кодекса Российской Федерации <1> (далее - Семейный кодекс).

-----  
<1> [Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 1, ст. 16.](#)

15. От имени юридических лиц заявления о государственной регистрации могут подавать лица, действующие в соответствии с законом, иными правовыми актами и учредительными документами, без доверенности (пункт 1 [статьи 53](#) Кодекса); представители в силу полномочий, основанных на доверенности или договоре ([статьи 182, 184](#) Кодекса). В предусмотренных законом случаях от имени юридического лица могут действовать его участники (пункт 2 [статьи 53](#) Кодекса).

Полномочия руководителей юридических лиц (лиц, действующих от имени юридического лица без доверенности) могут быть в том числе подтверждены:

протоколом (выпиской из протокола) общего собрания акционеров об избрании директора (генерального директора) акционерного общества, если уставом общества это не отнесено к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) ([статьи 63, 69](#) Федерального закона от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" <1>);

-----

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 1, ст. 1.

выпиской из протокола общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью об избрании единоличного исполнительного органа общества (генерального директора, президента и других (пункт 6 [статьи 37](#), [статья 40](#) Федерального закона от 8 февраля 1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" <1>);

-----  
<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 7, ст. 785.

приказом о назначении руководителя государственного или муниципального унитарного предприятия ([статья 113](#) Кодекса).

Полномочия внешнего управляющего организации, в отношении которой осуществляется процедура банкротства, подтверждаются определением арбитражного суда о введении внешнего управления и назначении внешнего управляющего ([статья 72](#) Федерального закона от 8 января 1998 г. N 6-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" <1>). Конкурсные управляющие при банкротстве не являются представителями юридического лица и действуют от собственного имени (пункт 2 [статьи 182](#) Кодекса).

КонсультантПлюс: примечание.

Федеральный [закон](#) от 08.01.1998 N 6-ФЗ утратил силу в связи с принятием Федерального [закона](#) от 26.10.2002 N 127-ФЗ. О назначении внешнего управляющего см. [статью 96](#) Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ.

-----  
<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 2, ст. 222.

16. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований могут действовать органы государственной власти, органы местного самоуправления в рамках компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов ([пункты 1, 2](#) [статьи 125](#) Кодекса).

В случаях и порядке, предусмотренных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, нормативными актами субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, по их специальному поручению от их имени могут выступать иные государственные органы, органы местного самоуправления, а также юридические лица и граждане (пункт 3 [статьи 125](#) Кодекса).

17. При проверке полномочий, основанных на доверенности, рекомендуется устанавливать наличие в доверенности необходимых для внесения в Единый государственный реестр прав сведений о представляемом правообладателе или участнике сделки: фамилии, имени, отчества, даты рождения, места постоянного или преимущественного пребывания представляемого физического лица, наименования и реквизитов документа, удостоверяющего его личность ([статья 18](#) Закона, [пункт 18](#) Правил ведения ЕГРП), а также сведений о представителе, необходимых для внесения в книгу учета входящих документов ([пункт 15](#) Правил ведения книг и дел) и идентификации его личности - фамилии, имени, отчестве, наименовании и реквизитах документа, удостоверяющего личность представителя.

Рекомендуется также проверять соответствие указанных в доверенности полномочий совершаемым представителем действиям, наличие даты составления доверенности и срока ее действия. Срок действия доверенности не может превышать трех лет, если срок действия доверенности не указан, то она действительна в течение одного года. Доверенность, в которой не указана дата ее совершения, ничтожна (пункт 1 [статьи 186](#) Кодекса).

В соответствии с [пунктом 5](#) [статьи 185](#) Кодекса доверенность от имени юридического лица должна содержать должность, фамилию и подпись руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации.

18. Доверенность на представление интересов правообладателя, сторон сделки при государственной регистрации должна быть нотариально удостоверена, если иное не установлено федеральным законом (пункт 1 [статьи 16](#) Закона).

(п. 18 в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

19. В заявлении о государственной регистрации рекомендуется указывать:

данные о правообладателе (стороне сделки), указанные в пункте 18 Правил ведения ЕГРП;

сведения о представителях правообладателя или участника сделки (фамилия, имя, отчество, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес, по которому можно связаться с представителем), если заявление о государственной регистрации подается представителем;

наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя (если заявление о государственной регистрации подается представителем), в том числе представителя юридического лица, действовать от имени правообладателя, стороны сделки;

ходатайство (просьбу) о государственной регистрации, указывающее на цель обращения заявителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в том числе вид права, размер доли в праве в случае регистрации права общей долевой собственности, вид сделки, вид ограничения (обременения) права;

(в ред. Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

наименование, реквизиты правоустанавливающего документа, на основании которого должна быть проведена государственная регистрация права, ограничения (обременения) права;

наименование и реквизиты сделки, заявляемой к регистрации или на основании которой должна быть проведена государственная регистрация права, ограничения (обременения) права, и краткие данные о второй стороне сделки (фамилия, имя, отчество физического лица, наименование юридического лица);

сведения об объекте недвижимости (наименование объекта недвижимого имущества, его место нахождения (адрес), кадастровый или условный номер, если он известен заявителю);

подпись заявителя;

дата составления заявления о государственной регистрации.

Заявление о государственной регистрации может содержать просьбу заявителя о ее проведении в срок менее месяца и отметку в этом случае руководителя или заместителя руководителя органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, или иного работника данного органа, уполномоченного на это должностной инструкцией, о согласовании или несогласовании указанной просьбы, если актом органа, осуществляющего государственную регистрацию права, не установлено иное (пункт 9 настоящих Рекомендаций).

(в ред. Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

-----  
<1> Сноска исключена. - Приказ Минюста РФ от 19.01.2005 N 4.

В заявлении о приеме дополнительных документов рекомендуется указывать номер, под которым ранее представлено заявление о государственной регистрации было зарегистрировано в книге учета входящих документов, и дату ранее представленного заявления о государственной регистрации, в дополнение к которому представляются документы.

20. В случаях, когда на одной из сторон договора выступают несколько лиц, в соответствии с абзацем первым пункта 1 статьи 16 Закона заявления о государственной регистрации подают все участвующие в сделке на этой стороне лица, которые могут представить отдельные заявления от собственного имени или одно заявление, подписанное всеми лицами.

Согласно пункту 3 статьи 24 Закона заявление о государственной регистрации права совместной собственности может подать любой из участников совместной собственности, если законодательством Российской Федерации либо соглашением между ними не предусмотрено иное. В целях проведения государственной регистрации права общей совместной собственности в заявлении, поданном одним из участников, указываются также данные об остальных участниках общей совместной собственности, установленные пунктом 18 Правил ведения ЕГРП.

21. Вместе с заявлением о государственной регистрации представляются подлинник и копия документа об уплате государственной пошлины (пункт 1 статьи 11, пункт 1 статьи 13, пункт 4 статьи 16, пункт 5 статьи 18 Закона). На подлинном платежном документе об уплате государственной пошлины, который после проведения государственной регистрации должен быть возвращен заявителю, рекомендуется проставить отметку "погашено".

Вместе с заявлением о государственной регистрации не представляется документ об уплате государственной пошлины в случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 16 Закона.

(п. 21 в ред. Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

22. Представитель юридического лица предъявляет учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица (пункт 4 [статьи 16](#) Закона).

Целесообразно принимать во внимание, что согласно пункту 1 [статьи 52](#) Кодекса в случаях, предусмотренных законом, некоммерческие организации могут действовать на основании общего положения об организациях данного вида. В этой связи вместе с утвержденным в установленном законом порядке общим положением об организациях данного вида (его копией) в целях подтверждения правоспособности конкретного юридического лица (правообладателя, стороны сделки) рекомендуется истребовать документ (акт), на основании которого создана данная организация, например, приказ (распоряжение) вышестоящей организации (органа), в котором содержатся сведения о создании, наименовании и месте нахождения организации, действующей на основании указанного общего положения.

В целях внесения сведений о юридическом лице в Единый государственный реестр прав и на основании [пункта 18](#) Правил ведения ЕГРП необходимо также представление документа, подтверждающего факт внесения сведений о юридическом лице в единый государственный реестр юридических лиц (пункт 3 [статьи 11](#) Федерального закона от 8 августа 2001 г. N 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей" <22>), и документа о постановке на учет юридического лица как налогоплательщика с указанием его индивидуального номера налогоплательщика.

К предъявляемым учредительным документам юридического лица или нотариально удостоверенным копиям учредительных документов юридического лица, подлинникам документа, подтверждающего факт внесения сведений о юридическом лице в единый государственный реестр юридических лиц, документа о постановке на учет юридического лица как налогоплательщика с указанием его индивидуального номера налогоплательщика прилагаются их копии.

Предъявленные учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, подлинники документа, подтверждающего факт внесения сведений о юридическом лице в единый государственный реестр юридических лиц, документа о постановке на учет юридического лица как налогоплательщика возвращаются заявителю непосредственно после их предъявления.

Если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии указанных документов, то возможно представление выписки из единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица.

(п. 22 в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

23. В соответствии с пунктом 1 [статьи 17](#) Закона в зависимости от объекта недвижимого имущества, право на который подлежит государственной регистрации, предмета сделки обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации прав, является кадастровый план земельного участка, план участка недр и (или) план объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера. Представление кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов (пункт 1 [статьи 17](#) Закона). Кадастровый план земельного участка должен быть удостоверен органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, а планы другого недвижимого имущества - соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества (пункт 4 [статьи 18](#) Закона).

(в ред. [Приказов](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

При приеме документов кадастрового и технического учета рекомендуется проверять наличие наименования органа (организации), удостоверившего план, должности, фамилии и подписи должностного лица, печати органа (организации), а также соответствие наименования и места нахождения (адреса) объекта недвижимого имущества, других сведений об объекте недвижимости аналогичным сведениям, указанным в заявлении о государственной регистрации и в правоустанавливающем документе (в правоустанавливающих документах).

24. Для государственной регистрации прав, возникших до введения в действие Закона ([статья 6](#) Закона), и (или) перехода прав, возникших после введения в действие [Закона](#) и зарегистрированных органами (организациями), которые в соответствии с пунктом 2 [статьи 32](#) Закона осуществляли государственную регистрацию до создания учреждений юстиции по государственной реги-

страции прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правопреемниками которых являются территориальные органы Службы, рекомендуется истребовать сведения о наличии (отсутствии) арестов, запретов, прочих ограничений (обременений) прав. При отсутствии у заявителя документов, содержащих указанные сведения, органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, рекомендуется обращаться за указанной информацией, необходимой для государственной регистрации, в соответствующий орган (организацию) на основании пункта 3 [статьи 8](#) Закона. (в ред. Приказов Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

При проведении в дальнейшем государственной регистрации сделок с данным объектом, перехода прав на него, ограничения (обременения) прав документы, выдаваемые органом (организацией), ранее осуществлявшим регистрацию прав на недвижимость, о принадлежности имущества и об отсутствии ограничений (обременений) прав не требуются, поскольку указанной информацией, в том числе на основании [статьи 28](#) Закона, должен располагать орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

25. Правоустанавливающие и иные необходимые для государственной регистрации прав документы представляются в порядке, установленном пунктом 5 [статьи 18](#) Закона.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

Верность копий документов может быть удостоверена нотариусом, организацией, выдавшей документ. Если на государственную регистрацию представлены незаверенные копии указанных документов (например, договора), работник органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, принимающий документы, должен сделать на них надпись об их соответствии подлинникам с указанием даты, фамилии, инициалов лица, сделавшего надпись, а также заявителя, которая заверяется подписями названного работника органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, и заявителя ([пункт 51](#) Правил ведения книг учета документов).

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Абзац исключен. - [Приказ](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288.

Копии актов органов государственной власти, органов местного самоуправления ([пункт 5 статьи 18](#) Закона), а также копии судебных актов и актов, вынесенных органами, наложившими арест ([статья 28](#) Закона), должны быть заверены в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

26. Приписки, подчистки, зачеркнутые слова и иные исправления в документах должны быть оговорены ([пункт 3 статьи 18](#) Закона), в том числе подтверждены подписью лиц (лица), например, участников сделки, подписавших документ.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, документы, составленные на нескольких листах, должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены печатью. Если такое требование к конкретным документам, составленным на нескольких листах, в законодательстве Российской Федерации отсутствует, целесообразно рекомендовать заявителям их прошить, пронумеровать и скрепить печатью и (или) подписью с указанием количества листов в документе. Однако в последнем из названных в настоящем абзаце случаев неисполнение заявителем рекомендации не может являться основанием для отказа в приеме документов, приостановления государственной регистрации, отказа в государственной регистрации ([статьи 18 - 20](#) Закона).

27. Согласно [пункту 1 статьи 18](#) Закона правоустанавливающие документы должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав в Едином государственном реестре прав.

При этом сведения, которые необходимо внести в Единый государственный реестр прав об объекте недвижимости (в зависимости от вида объекта недвижимого имущества), указаны в [пункте 6 статьи 12](#) Закона, в разделе III, [пункте 45](#) Правил ведения ЕГРП, о виде права - в [пункте 38](#) Правил ведения ЕГРП, о правообладателе (стороне сделки, лице, в пользу которого ограничиваются (обременяются) права или чьи права ограничиваются (обременяются) - в [пункте 6 статьи 12](#) Закона, в [пункте 18](#) Правил ведения ЕГРП.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 18](#) Закона фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их места жительства должны быть написаны полностью, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их места нахождения. Согласно [пункту 18](#) Правил ведения ЕГРП в Едином государственном реестре прав соответствующие графы листов записи подразделов II и III должны отражать информацию: для физических лиц - о фамилии, имени, отчестве, дате рождения,

удостоверяющем личность документе и его реквизитах, адресе постоянного места жительства или преимущественного пребывания; для юридических лиц - о полном наименовании, индивидуальном номере налогоплательщика, дате и месте государственной регистрации, номере документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в единый государственный реестр юридических лиц, адресе (месте нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица (в случае отсутствия постоянно действующего исполнительного органа юридического лица - иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности).

(в ред. Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

28. В случае если на государственную регистрацию был представлен документ (документы), имеющий подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в нем исправления, документ, исполненный карандашом, а также документ с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать его содержание, такой документ согласно пункту 3 статьи 18 Закона не подлежит приему на государственную регистрацию.

Поскольку в Законе, в том числе в его статье 18, не указан порядок отказа в приеме таких документов, а в соответствии со статьей 2 Закона уклонение от государственной регистрации может быть обжаловано заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд, органам, осуществляющим государственную регистрацию прав, рекомендуется, проинформировав об этом заявителя в ходе приема документов, незамедлительно приостанавливать государственную регистрацию (пункт 1 статьи 19 Закона). В уведомлении о приостановлении государственной регистрации со ссылкой на пункт 3 статьи 18 Закона рекомендуется:

(в ред. Приказов Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

указывать конкретную причину (наименование и реквизиты документа, суть "дефекта" документа и т.д.);

сообщать заявителю, что он может получить на руки такой документ в целях его приведения в соответствие с законодательством Российской Федерации;

сообщать, что непредставление требуемого и надлежаще исполненного (оформленного) документа до окончания срока регистрации (приостановления регистрации) повлечет вынесение решения об отказе в регистрации в соответствии с абзацем четвертым пункта 1 статьи 20 Закона, а также о том, что в соответствии с пунктом 3 статьи 19 Закона правообладатель, сторона (стороны) сделки или уполномоченное им (ими) на то лицо при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности имеет право представить заявление о приостановлении регистрации на срок не более трех месяцев с указанием причины такого приостановления.

(в ред. Приказа Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

Если подлинный экземпляр указанного документа выдан на руки заявителю, рекомендуется на копии расписки в приеме документов на государственную регистрацию сделать об этом отметку в порядке, установленном пунктом 50 Правил ведения книг учета документов, а копию такого документа поместить в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

29. Согласно пункту 2 статьи 17 Закона в установленных законодательством Российской Федерации случаях на государственную регистрацию могут представляться дополнительные документы, необходимые для государственной регистрации, в частности:

нотариально удостоверенное согласие супруга для совершения одним из супругов сделки по распоряжению совместно нажитой недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения или государственной регистрации (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса);

согласие собственника государственного или муниципального имущества на распоряжение имуществом, находящимся в хозяйственном ведении государственного или муниципального предприятия (пункт 2 статьи 295 Кодекса);

согласие залогодержателя на распоряжение заложенным имуществом (пункт 1 статьи 37, пункт 1 статьи 40 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)" <1> (далее - Закон об ипотеке);

-----  
<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 29, ст. 3400; 2001, N 46, ст. 4308; 2002, N 7, ст. 629.

согласие получателя ренты на распоряжение имуществом, переданным для обеспечения пожизненного содержания с иждивением (статья 604 Кодекса);

разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на распоряжение имуществом лиц, не достигших 14 лет, и лиц, признанных судом недееспособными, их законными представителями (родителями, усыновителями, опекунами) (пункт 1 [статьи 28](#), пункт 2 [статьи 37](#) Кодекса, пункт 3 [статьи 60](#) Семейного кодекса);

разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на дачу законными представителями (родителями, усыновителями, попечителями) согласия несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет и гражданам, признанными судом ограниченно дееспособными, на распоряжение имуществом (пункт 1 [статьи 26](#), пункт 2 [статьи 37](#) Кодекса, пункт 3 [статьи 60](#) Семейного кодекса);

согласие органа опеки и попечительства на отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц (пункт 4 [статьи 292](#) Кодекса);  
(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

разрешение органа опеки и попечительства на совершение сделок в отношении приватизированных жилых помещений, в которых проживают несовершеннолетние, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением, а также в отношении приватизированных жилых помещений, в которых несовершеннолетние не проживают, однако на момент приватизации имели на это жилое помещение равные с собственником права (абзац второй [статьи 3](#) Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" <1>).

-----

<1> Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1991, N 28, ст. 959; 1993, N 2, ст. 67; Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 16, ст. 1864; 1998, N 13, ст. 1472; 1999, N 18, ст. 2214; 2001, N 21, ст. 2063.

30. После приема заявления и иных необходимых для государственной регистрации документов государственный регистратор вносит в Единый государственный реестр прав запись об этом заявлении, указывающую на существование правопритязания в отношении данного объекта (абзац седьмой пункта 6 [статьи 12](#) Закона).  
(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

В случаях, когда раздел Единого государственного реестра прав по данному объекту открыт, в указанных целях рекомендуется вносить запись о заявлении в графу "Особые отметки регистратора" (пункт 20 Правил ведения ЕГРП) непогашенного листа записи подраздела II-1 (независимо от того, что в соответствии с заявлением должно быть зарегистрировано: переход права, сделка, например, договор дарения, ограничения (обременения) права).  
(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

В названных в настоящем пункте случаях в графе "Особые отметки регистратора" рекомендуется делать следующие записи: слова "Принято заявление о государственной регистрации ..." (далее указывается вид права или сделки, или ограничения (обременения) права); дату приема, номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрированы заявление и иные документы.

31. Согласно пункту 2 [статьи 28](#) Закона в случаях, если права на объект недвижимого имущества оспариваются в судебном порядке, государственный регистратор в графу "Особые отметки" вносит запись о том, что в отношении данных прав заявлено право требования со стороны конкретного лица. При отсутствии причин, препятствующих государственной регистрации перехода права и (или) сделки с объектом недвижимого имущества, наличие судебного спора о зарегистрированном праве не является основанием для отказа в государственной регистрации перехода данного права и (или) сделки с объектом недвижимого имущества.  
(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

В этой связи при поступлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, определения суда о принятии к производству искового заявления, свидетельствующего о заявленном в судебном порядке конкретным лицом праве требования на объект недвижимого имущества, органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, рекомендуется в графу "Особые отметки регистратора" непогашенного листа записи подраздела II-1 внести следующую запись:

слова "Заявлено право требования", наименование суда, реквизиты поступившего документа, дату его поступления, номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрирован данный документ.

(в ред. Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Записи о решениях (определениях, постановлениях) суда, свидетельствующих о нахождении в производстве суда дела по заявленному конкретным лицом праву требования на объект недвижимого имущества, которыми органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, запрещено совершать регистрационные действия в отношении данного объекта недвижимого имущества, что препятствует осуществлению государственной регистрации, рекомендуется вносить не только в графу "Особые отметки регистратора" непогашенного листа записи подраздела II-1, но и в соответствии с пунктом 6 статьи 12 Закона в подраздел III-6 Единого государственного реестра прав.

(в ред. Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

(п. 31 в ред. Приказа Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

31.1. При поступлении копии вступившего в законную силу решения суда, которым гражданин ограничен в дееспособности или признан недееспособным (пункт 4 статьи 28 Закона), в соответствии с пунктом 6 статьи 12 Закона в графу "Особые отметки" непогашенного листа записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав, на котором зарегистрировано право собственности названного гражданина, рекомендуется внести следующую запись:

слова "Ограничен в дееспособности" или "Признан недееспособным";

наименование суда;

реквизиты вступившего в законную силу решения суда;

дату поступления вступившего в законную силу решения суда;

номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрировано данное решение.

При поступлении 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 (пункт 4 статьи 28 Закона), в соответствии с пунктом 6 статьи 12 Закона в графу "Особые отметки" непогашенного листа записи подраздела II-1 Единого государственного реестра прав, на котором зарегистрировано право собственности гражданина, членами семьи которого являются указанные лица, рекомендуется внести следующую запись:

слова "Проживающий... (Ф.И.О. члена семьи) находится под опекой" или "Проживающий... (Ф.И.О. члена семьи) находится под попечительством", или "Проживающий... (Ф.И.О. несовершеннолетнего члена семьи) остался без родительского попечения";

наименование органа опеки и попечительства;

реквизиты поступившего документа, содержащего указанные сведения;

дату поступления данного документа;

номер книги учета входящих документов и номер записи в этой книге, под которым в ней зарегистрирован указанный документ.

(п. 31.1 введен Приказом Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

### III. Правовая экспертиза документов, проверка законности сделки, юридической силы правоустанавливающих документов

32. При правовой экспертизе документов, проверке законности сделки, юридической силы правоустанавливающих документов устанавливается отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, проверяется действительность поданных заявителем документов, наличие прав у подготовившего документ лица или органа власти, а также устанавливается отсутствие других оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации прав (статьи 9, 13, 17 Закона).

33. Рекомендуется проводить правовую экспертизу документов в следующей последовательности:

проверка имеющихся в Едином государственном реестре прав записей по данному объекту недвижимого имущества;

проверка юридической силы правоустанавливающих документов, если правоустанавливающим документом является договор - также и проверка законности сделки;

проверка действительности иных документов, не являющихся правоустанавливающими, но необходимых для осуществления государственной регистрации, в том числе их соответствие установленным законодательством Российской Федерации требованиям;

проверка сведений о наличии (или отсутствии) в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, документов, свидетельствующих о наложении (снятии) арестов и иных запрещений, препятствующих государственной регистрации;

(в ред. Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

принятие решения по результатам правовой экспертизы: о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации, об отказе в государственной регистрации.

34. При проверке имеющихся в Едином государственном реестре прав записей рекомендуется проверить наличие следующих записей в отношении объекта недвижимого имущества, о регистрации права, ограничения (обременения) права на который и сделки с которым ходатайствует заявитель:

о зарегистрированных правах;

о ранее заявленных правах (правопритязании) (пункт 6 статьи 12 Закона);

о зарегистрированных сделках;

о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права, в том числе арестах, запрещениях заключения сделок.

35. Если имеется запись о ранее принятом на государственную регистрацию заявлении о государственной регистрации сделки об отчуждении объекта недвижимости и (или) о переходе прав на него, указывающая на наличие правопритязания в отношении данного объекта, рекомендуется принять решение по результатам правовой экспертизы в отношении ранее принятых документов.

При этом в случае, если в ходе такой экспертизы не выявлено оснований для отказа в государственной регистрации ранее заявленного права (сделки), вследствие чего это право (сделка) подлежит государственной регистрации, в регистрации позже заявленного права (сделки) может быть отказано на основании абзаца шестого пункта 1 статьи 20 Закона.

При наличии сомнений в бесспорности проведения государственной регистрации по двум и более находящимся на рассмотрении заявлениям действия государственного регистратора могут определяться пунктом 1 статьи 19 Закона.

(в ред. Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

36. При наличии в Едином государственном реестре прав записи об аресте, запрещении совершения сделок с недвижимым имуществом, установленных до совершения сделки, представления заявления о государственной регистрации, государственный регистратор в соответствии с пунктом 1 статьи 19 Закона обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений о том, существовало ли на момент совершения сделки, представления заявления о государственной регистрации ограничение, зарегистрированное в Едином государственном реестре прав и препятствующее проведению государственной регистрации.

(в ред. Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в Единый государственный реестр прав или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством. Государственный регистратор обязан в срок не более чем пять рабочих дней со дня приостановления государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях приостановления государственной регистрации прав (пункт 4 статьи 19 Закона).

(в ред. Приказов Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

Рекомендуется учитывать, что арест, запрещение совершения сделок не является препятствием для регистрации существующего права лица, чье имущество арестовано или которому запрещено совершать сделки с объектом недвижимого имущества.

В соответствии с [разделом VI](#) Правил ведения книг учета документов информация о наличии арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества, а также об их снятии может содержаться также и в книге учета арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества, которая предназначена для внесения записей о поступивших в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копиях решений (постановлений, определений) о наложении арестов, запрещений совершения сделок с объектами недвижимого имущества, по которым отсутствуют разделы Единого государственного реестра прав, в связи с чем арест (запрещение) не может быть зарегистрирован в Едином государственном реестре прав в порядке, установленном [Законом](#).

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

37. Если в Едином государственном реестре прав имеется запись о зарегистрированном ограничении (обременении) права, например аренды, рекомендуется проверить указание на наличие этого ограничения (обременения) в договоре, представленном на регистрацию сделки и (или) перехода права. В случае отсутствия такого указания в договоре в государственной регистрации может быть отказано в соответствии с абзацем седьмым пункта 1 [статьи 20](#) Закона. Вместе с тем в случае, когда отсутствуют препятствия для устранения заявителем (заявителями) данного основания для отказа в государственной регистрации (например, стороны сделки могут заключить соглашение о внесении в договор соответствующих дополнений), рекомендуется рассмотреть вопрос о ее приостановлении в соответствии с пунктом 1 [статьи 19](#) Закона.

В случаях, когда заявитель ходатайствует о государственной регистрации перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества, которая возможна только при наличии в Едином государственном реестре прав записи о вещном праве на данный объект недвижимости (пункт 2 [статьи 13](#) Закона), и в Едином государственном реестре прав отсутствует запись о вещном праве, рекомендуется приостановить государственную регистрацию в соответствии с пунктом 1 [статьи 19](#) Закона, указав в уведомлении о приостановлении государственной регистрации причины приостановления со ссылкой на пункт 2 [статьи 13](#) Закона. Вопрос о приостановлении государственной регистрации в указанном случае может не быть поставлен органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в случае, когда в Едином государственном реестре прав отсутствует запись о праве, возникающем именно с момента государственной регистрации и приобретенном лицом после введения в действие [Закона](#), то есть после 31 января 1998 г. ([статья 8](#), [223](#) Кодекса, [статья 4](#) Закона), поскольку в данном случае в государственной регистрации может быть отказано на основании соответствующего абзаца пункта 1 [статьи 20](#) Закона.

(в ред. [Приказов](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

38. При проверке юридической силы правоустанавливающих документов в зависимости от вида документа рекомендуется в том числе проверить:

соответствие требованиям законодательства, действовавшего на момент издания и в месте издания документа, формы и содержания документа (пункт 1 [статьи 17](#), пункт 1 [статьи 18](#), пункт 1 [статьи 20](#) Закона);

обладал ли орган государственной власти (орган местного самоуправления) соответствующей компетенцией на издание акта, а также соблюден ли порядок издания таких актов, в том числе уполномоченное ли лицо подписало этот акт ([статья 9](#), пункт 1 [статьи 17](#), пункт 1 [статьи 20](#) Закона);

наличие соответствующих прав по распоряжению объектом недвижимости у подписавшего документ лица ([статья 9](#), пункт 1 [статьи 20](#) Закона), например, у продавца и его представителя (если сделка совершается представителем).

39. При проведении правовой экспертизы следует принимать во внимание, что компетенция органа государственной власти или местного самоуправления, издавшего акт о правах на недвижимое имущество, устанавливается соответствующими правовыми актами, в том числе актами, определяющими статус, задачи, полномочия и функции этого органа.

40. Согласно пункту 1 [статьи 13](#) Закона законность сделки проверяется независимо от формы ее совершения (нотариальная или простая письменная) как в случае регистрации самой сделки, так и в случае регистрации на ее основании перехода, ограничения (обременения) права.

С учетом требований, предъявляемых законодательством Российской Федерации к договорам, при проведении правовой экспертизы (проверке законности сделки) рекомендуется проверять в том числе следующее:

право- и дееспособность сторон (статьи 17, 21, 48, 49 Кодекса);  
наличие полномочий у представителей (статья 182 Кодекса), если сделка совершена представителями;

наличие установленных законом или соглашением сторон существенных условий договора (статья 432 Кодекса);

соблюдение формы договора, установленной законом или соглашением сторон (статьи 164, 434 Кодекса);

принадлежность имущества лицу, распоряжающемуся недвижимостью, или полномочия по распоряжению недвижимостью лицами, не являющимися собственниками имущества в случаях, когда закон допускает распоряжение объектом недвижимого имущества не его собственником (статья 9, пункт 1 статьи 20 Закона);

соблюдение прав и законных интересов третьих лиц, не участвующих в сделке, а также публично-правовых интересов в установленных законом случаях (пункты 2 и 3 статьи 209 Кодекса, пункт 1 статьи 20 Закона).

При проведении правовой экспертизы сделки рекомендуется принимать во внимание, что согласно пункту 3 статьи 160 Кодекса в случае если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписать сделку, то по его просьбе сделка может быть подписана другим лицом, и подпись последнего должна быть засвидетельствована нотариусом или иным должностным лицом, имеющим право совершить такое нотариальное действие, с указанием причин, в силу которых совершающий сделку не может подписать ее собственноручно.

41. При государственной регистрации перехода права на основании сделки рекомендуется проверять в том числе факт исполнения ее условий, с которыми закон и (или) договор связывают возможность проведения регистрации перехода прав на объект недвижимого имущества (например, исполнения отлагательных условий сделки, необходимых для перехода права (пункт 1 статьи 157 Кодекса), оплаты недвижимости, если договором купли-продажи предусмотрено сохранение права собственности за продавцом до оплаты товара (статья 491 Кодекса) и т.д.). При этом рекомендуется учитывать, что согласно абзацу восьмому пункта 1 статьи 20 Закона в государственной регистрации права может быть отказано, если правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества.

(в ред. Приказа Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

42. Если на совершение сделки с объектом недвижимого имущества в соответствии с законом требуется согласие третьих лиц, в пользу которых установлены и зарегистрированы ограничения (обременения) права собственника (например, согласие получателя ренты - статья 604 Кодекса), то проверяется наличие такого согласия и указания в договоре, представленном на государственную регистрацию сделки и (или) перехода права, условий, обременяющих (ограничивающих) права собственника.

43. Учитывая, что на основании пункта 23 Правил ведения ЕГРП сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в подраздел I Единого государственного реестра прав на основании документов, удостоверенных государственным организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества, но в соответствии с абзацем третьим пункта 8 статьей 12 Закона правоустанавливающий документ имеет приоритет перед записями Единого государственного реестра прав, при проведении правовой экспертизы документов и проверке законности сделки рекомендуется удостовериться в том, что сведения об объекте недвижимого имущества, указанные в документах, удостоверенных государственным организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества, соответствуют аналогичным сведениям, указанным в правоустанавливающем документе.

(в ред. Приказов Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

При выявлении расхождений аналогичных сведений в названных документах рекомендуется приостановить государственную регистрацию, о чем уведомить заявителя, и в том числе направить соответствующий запрос в порядке, установленном пунктом 3 статьи 8 Закона, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества, удостоверившую документ, содержащий сведения об описании объекта недвижимости.

(в ред. Приказов Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

44. В соответствии с пунктом 1 [статьи 13](#), [статьями 19, 20](#) Закона по результатам правовой экспертизы документов и проверки законности сделки государственным регистратором может быть принято одно из следующих решений:

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

зарегистрировать заявленное право, сделку, ограничения (обременения) права;

приостановить государственную регистрацию с целью устранения причин, препятствующих государственной регистрации, в том числе для получения дополнительных документов;

отказать в государственной регистрации.

В случае если государственная регистрация была приостановлена в связи с отсутствием какого-либо документа, необходимого для государственной регистрации, после его представления (получения) проводится дополнительная правовая экспертиза.

45. В случае, когда заверенная копия решения о наложении ареста (пункт 3 [статьи 28](#) Закона) представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не органом, наложившим арест на недвижимое имущество, а иными лицами (например, истцом), в целях проведения государственной регистрации ареста рекомендуется предварительно запросить у названного органа сведения о том, не снят ли данный арест на момент рассмотрения вопроса о его государственной регистрации.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

В случае, когда иными лицами в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, представлена незаверенная копия решения о наложении ареста, рекомендуется запросить у соответствующего органа, наложившего арест, заверенную копию решения о наложении ареста (пункт 3 [статьи 28](#) Закона), а также сведения о том, не снят ли данный арест на момент рассмотрения вопроса о его государственной регистрации.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

#### IV. Порядок приостановления государственной регистрации

46. При возникновении у государственного регистратора сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений государственный регистратор в соответствии с пунктом 1 [статьи 19](#) Закона обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения. При этом рекомендуется принимать во внимание, что согласно пункту 1 [статьи 19](#) Закона представление дополнительных доказательств наличия у заявителя (заявителей) оснований для государственной регистрации (в том числе недостающих документов), а также подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений является правом заявителя. Государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных сведений (например, запросить указанные сведения, имеющиеся у уполномоченных органов (организаций), в порядке, предусмотренном пунктом 3 [статьи 8](#) Закона) и (или) подтверждению подлинности документов или достоверности указанных в них сведений.

(в ред. [Приказов](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

По решению государственного регистратора государственная регистрация может быть приостановлена в соответствии с пунктом 1 [статьи 19](#) Закона, в частности, в случае непредставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, какого-либо из документов, необходимых для проведения государственной регистрации в установленных законодательством Российской Федерации случаях (пункт 2 [статьи 17](#) Закона).

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Поскольку [Законом](#) не предусмотрено иное, представленные на государственную регистрацию документы, в отношении которых у государственного регистратора возникли сомнения в их подлинности или в достоверности содержащихся в них сведений, могут быть направлены на подтверждение их подлинности или достоверности содержащихся в них сведений (пункт 1 [статьи 19](#) Закона) в издавший их орган государственной власти (орган местного самоуправления) или лицам, их подписавшим, удостоверившим. Например, если документ (договор, согласие второго супруга на отчуждение объекта недвижимого имущества ([статья 35](#) Семейного кодекса) и др.) был нотари-

ально удостоверен, он может быть направлен на подтверждение подлинности соответствующему нотариусу.

(абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288; в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Основанием для отложения (приостановления) государственной регистрации ипотеки по решению регистратора также является несоответствие договора об ипотеке, закладной и приложений к ним документов требованиям законодательства ([статья 21](#) Закона об ипотеке).

(абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

47. В соответствии с пунктом 2 [статьи 19](#) Закона государственная регистрация прав может быть приостановлена в указанных в пункте 1 [статьи 19](#) Закона случаях по решению государственного регистратора не более чем на месяц (не считая срока, указанного в пункте 3 [статьи 13](#) Закона).

(в ред. [Приказов](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

В случае, если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать заявителю в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Абзацы третий - четвертый исключены. - [Приказ](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288.

48. В случае подачи правообладателем, стороной (сторонами) сделки или уполномоченным им (ими) на то лицом при наличии у него надлежаще оформленной доверенности письменного заявления о приостановлении государственная регистрация может быть приостановлена на срок, указанный в заявлении, но не более чем на три месяца (пункт 3 [статьи 19](#) Закона). В заявлении согласно пункту 3 [статьи 19](#) Закона также должны быть указаны причины приостановления, например, необходимость внесения изменений в представленные документы для устранения их несоответствия требованиям законодательства, необходимость получения дополнительных документов, служебная командировка, болезнь и иные уважительные для заявителя причины, наличие которых не позволяет ему, в частности, принять меры по представлению дополнительных документов, явиться в указанный при приеме документов срок за документами после проведения государственной регистрации и т.п.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

Приостановление государственной регистрации на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) сделки или уполномоченного им (ими) на то лица в соответствии с пунктом 3 [статьи 19](#) Закона прерывает течение месячного срока государственной регистрации. Течение срока приостановления начинается со дня подачи заявления о приостановлении. После окончания срока приостановления месячный срок государственной регистрации начинается заново. Срок, истекший до подачи указанного заявления, не засчитывается в новый срок, и после окончания срока приостановления государственной регистрации срок проведения государственной регистрации начинает течь заново.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

Государственная регистрация прав может быть приостановлена государственным регистратором на срок не более чем месяц на основании заявления в письменной форме одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с таким заявлением. Если в течение указанного срока не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации прав, государственный регистратор обязан отказать сторонам договора в государственной регистрации прав и сделать об этом соответствующую запись в книге учета документов (пункт 3 [статьи 19](#) Закона).

(абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288; в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Государственный регистратор обязан в день принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав в письменной форме уведомить стороны договора о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях принятия такого решения (пункт 3 [статьи 19](#) Закона).

(абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288; в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

49. Государственная регистрация может быть приостановлена на основании определения или решения суда о приостановлении регистрации (пункт 4 [статьи 19](#) Закона). Поскольку иное не указано в пункте 4 [статьи 19](#) Закона, в этом случае государственная регистрация приостанавливается до указанного в определении или решении суда срока (даты), наступления указанного в нем события, отмены судом своего решения (определения) о приостановлении.

Если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в Единый государственный реестр прав или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством (пункт 4 [статьи 19](#) Закона).

(абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288; в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Государственный регистратор обязан в срок не более чем пять рабочих дней со дня приостановления государственной регистрации прав в письменной форме уведомить заявителя (заявителей) о приостановлении государственной регистрации прав и об основаниях приостановления государственной регистрации прав (пункт 4 [статьи 19](#) Закона).

(абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288; в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

50. В соответствии с пунктом 4 [статьи 19](#) Закона приостановление государственной регистрации на основании судебного решения (определения) сопровождается внесением соответствующей отметки в Единый государственный реестр прав.

Данную отметку, поскольку иное не установлено [Законом, Правилами](#) ведения ЕГРП, рекомендуется вносить в графу "Особые отметки регистратора" листа записи, на который внесена соответствующая запись о наличии правопритязания ([пункт 30](#) настоящих Рекомендаций). При этом в указанных целях рекомендуется в графе "Особые отметки регистратора" делать следующую запись: слова "Государственная регистрация приостановлена ..." (указывается дата принятия решения, определения) на основании ... (указываются наименование суда, реквизиты решения, определения суда) до ..." (указывается срок приостановления: дата, если она указана в решении, определении суда, или событие, с которым суд связывает окончание срока приостановления (если оно указано в решении, определении суда). Если из решения, определения суда нельзя определить окончание срока приостановления государственной регистрации, то в графе "Особые отметки регистратора" делать следующую запись: слова "Государственная регистрация приостановлена ..." (указывается дата принятия решения, определения) на основании ..." (указываются наименование суда, реквизиты решения, определения суда).

51. В соответствии с пунктом 4 [статьи 21](#) Закона об ипотеке основанием для приостановления (отложения) государственной регистрации ипотеки также являются:

наличие судебного спора о правах на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки;

наличие судебного спора по поводу обращения взыскания на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки.

В указанном случае государственная регистрация приостанавливается (откладывается) до разрешения судом спора по существу (пункт 4 [статьи 21](#) Закона об ипотеке).

52. Абзац исключен. - [Приказ](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288.

Если заявление о приостановлении государственной регистрации в соответствии с пунктом 3 [статьи 19](#) Закона подавалось всеми сторонами договора, в том числе всеми лицами, действующими на обеих сторонах договора, уведомление о приостановлении государственной регистрации направляется всем указанным лицам. Если заявление о приостановлении государственной регистрации в соответствии с пунктом 3 [статьи 19](#) Закона подавалось только одной стороной договора или отдельными лицами, действующими на одной или обеих сторонах договора, уведомление о приостановлении государственной регистрации рекомендуется направлять также всем лицам, участвующим в договоре.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

В уведомлении о приостановлении рекомендуется указывать:

наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;  
(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

исходящий номер (состоящий из номера книги учета входящих документов, в которой были зарегистрированы заявление и прилагаемые к нему документы, и порядкового номера записи в этой книге, под которой заявление и иные документы, необходимые для государственной регистрации, были в ней зарегистрированы) и дату направления уведомления (день его подписания регистратором прав);

адрес, фамилию, имя, отчество (для физических лиц) или наименование (для юридических лиц) лица, которому направляется уведомление;

слова "В соответствии с пунктом ... [статьи 19](#) Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (или пунктом 4 [статьи 21](#) Федерального закона от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)") государственная регистрация права (или сделки, ограничения (обременения) права) на / с (указывается объект недвижимости), документы на которую Вами (если уведомление направляется стороне сделки, которая в случаях, предусмотренных [Законом](#), не представляла заявление о государственной регистрации, указывается фамилия, имя, отчество (для физического лица), наименование (для юридического лица) заявителя) были представлены (указывается дата и входящий номер представленных на государственную регистрацию документов), приостанавливается на основании (указывается причина, послужившая основанием для приостановления) на срок до (указывается дата окончания приостановления), начиная с (указывается начало течения срока приостановления)";

фамилия, имя, отчество государственного регистратора, принявшего решение о приостановлении государственной регистрации, и его подпись.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Уведомление заполняется на официальном бланке органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Копия уведомления о приостановлении государственной регистрации помещается в дело правоустанавливающих документов.

53. В соответствии с [пунктом 20](#) Правил ведения книг учета документов в графу "Примечание" книги учета входящих документов вносятся реквизиты уведомления о приостановлении государственной регистрации.

54. В качестве основания приостановления государственной регистрации в уведомлении рекомендуется указывать:

причину, послужившую основанием для возникновения у государственного регистратора сомнений в возможности проведения государственной регистрации (например, отсутствие соответствующего документа, требование о представлении которого основано на конкретных (указываемых) нормах законодательства Российской Федерации, несоответствие конкретного документа требованиям, предъявляемым к документам [статьей 18](#) Закона), если государственная регистрация приостановлена по решению регистратора в соответствии с [пунктом 1 статьи 19](#) Закона;

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

наименование, реквизиты документа, направленного на подтверждение его подлинности, а также наименование органа (организации) или фамилии, имени, отчества физического лица, которому документ направлен на подтверждение его подлинности, дата направления органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, документа на подтверждение его подлинности, если государственная регистрация приостановлена на основании [пункта 1 статьи 19](#) Закона;

(в ред. [Приказов](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

заявление правообладателя, стороны (сторон) сделки или уполномоченного им (ими) на то лица о приостановлении государственной регистрации, заявление одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации, а также номер книги учета входящих документов, в которой было зарегистрировано заявление, номер записи в этой книге, под которой заявление было в ней зарегистрировано, если государственная регистрация приостановлена на основании [пункта 3 статьи 19](#) Закона;

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

наименование суда, реквизиты решения или определения суда о приостановлении государственной регистрации, наименование органа, реквизиты решения (определения, постановления) о

наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества, если государственная регистрация приостановлена на основании пункта 4 [статьи 19](#) Закона.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

55. В случае если государственная регистрация была приостановлена на основании решения, определения суда в качестве срока, до которого она приостановлена, рекомендуется указывать либо конкретную дату (если она указана в решении, определении суда), либо событие, с которым суд связывает окончание срока приостановления (если оно указано в решении, определении суда), либо слова "до отмены судом своего решения (определения) о приостановлении" (если в решении или определении суда не указаны ни дата, ни событие, с которыми он связывает окончание срока приостановления).

В случае если государственная регистрация приостановлена на основании решения (определения, постановления) о наложении ареста на объект недвижимого имущества или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества, в уведомлении о приостановлении государственной регистрации рекомендуется указывать слова "до снятия ареста" или "до снятия запрета" (указывается содержание запрета, например, по отчуждению объекта недвижимого имущества).

(абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

56. В случаях, когда государственная регистрация приостанавливается в соответствии с пунктом 1 [статьи 19](#) Закона, в уведомлении о приостановлении государственной регистрации рекомендуется указывать дату окончания срока приостановления государственной регистрации (пункт 2 [статьи 19](#) Закона) и сообщать, что если до этой даты государственный регистратор не получит в результате принятых им мер или заявитель не представит дополнительные доказательства (сведения, документы) наличия оснований для проведения государственной регистрации, не будет получено подтверждение подлинности документа или достоверности указанных в нем сведений, то орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, будет вынужден отказать в государственной регистрации по основанию, предусмотренному соответствующим абзацем пункта 1 [статьи 20](#) Закона.

(в ред. [Приказов](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

В указанных в настоящем пункте случаях в уведомлении о приостановлении регистрации также рекомендуется сообщать заявителю, что в соответствии с пунктом 3 [статьи 19](#) Закона правообладатель, сторона (стороны) сделки или уполномоченное им (ими) на то лицо вправе подать заявление о приостановлении государственной регистрации на срок не более трех месяцев.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

57. Исключен. - [Приказ](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288.

58. До окончания срока приостановления государственная регистрация может возобновиться в случае прекращения обстоятельств (причин), послуживших основанием для ее приостановления, в частности:

по получению дополнительных доказательств (сведений, документов), устраняющих сомнения государственного регистратора в наличии оснований для государственной регистрации (пункт 1 [статьи 19](#) Закона);

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

по получению сведений, подтверждающих подлинность документов или достоверность указанных в них сведений (пункт 1 [статьи 19](#) Закона);

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

по представлению правообладателем, стороной (сторонами) или уполномоченным им (ими) на то лицом заявления с просьбой возобновить государственную регистрацию, ранее приостановленную на основании его заявления (пункт 3 [статьи 19](#) Закона).

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

59. Все документы, поступающие в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в ходе приостановления государственной регистрации, регистрируются в книге учета входящих документов в порядке, установленном [Правилами](#) ведения книг учета документов.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

## V. Порядок отказа в государственной регистрации и прекращения государственной регистрации

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

60. В государственной регистрации может быть отказано по основаниям, установленным пунктом 1 [статьи 20](#) Закона. Основания и порядок отказа в государственной регистрации ипотеки установлены также [статьей 21](#) Закона об ипотеке.

Государственный регистратор не вправе отказать в государственной регистрации права, установленного вступившим в силу решением суда (пункт 1 [статьи 28](#) Закона).  
(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

61. Решение об отказе в государственной регистрации должно быть принято в течение срока государственной регистрации (пункт 1 [статьи 13](#), пункт 3 [статьи 20](#) Закона). В случае принятия решения об отказе в государственной регистрации заявителю в срок не позднее пяти дней после истечения срока государственной регистрации должно быть направлено письменное сообщение о причинах отказа (пункт 3 [статьи 20](#) Закона).

Порядок заполнения и выдачи сообщений об отказах устанавливается [разделом II](#) Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств, сообщений об отказах и информации о зарегистрированных правах.

62. Учитывая, что в соответствии с абзацем седьмым пункта 6 [статьи 12](#) Закона запись о заявлении, указывающая на существование правопритязания в отношении объекта недвижимого имущества, должна быть внесена в Единый государственный реестр прав (абзац [второй](#) пункта 30 настоящих Рекомендаций), при принятии решения об отказе в государственной регистрации рекомендуется вносить в графу "Особые отметки регистратора" листа записи, на который внесена соответствующая запись о наличии правопритязания, следующую запись: "В государственной регистрации отказано ..." (указывается дата принятия решения об отказе).

63. Сведения об отказе в государственной регистрации вносятся в книгу учета входящих документов в соответствии с [Правилами](#) ведения книг учета документов.

63.1. До внесения в Единый государственный реестр прав записи о сделке, о праве или об ограничении (обременении) права либо до принятия решения об отказе в государственной регистрации права рассмотрение заявления (заявлений) о государственной регистрации права и иных представленных на государственную регистрацию прав документов может быть прекращено на основании заявлений сторон договора. Государственный регистратор обязан в письменной форме уведомить заявителей о прекращении государственной регистрации права с указанием даты принятия решения о прекращении государственной регистрации права (пункт 4 [статьи 20](#) Закона).

(п. 63.1 введен [Приказом](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288; в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

63.2. Сведения о прекращении государственной регистрации вносятся в книгу учета входящих документов. При этом в графе "Принятое решение" соответствующей записи в книге учета входящих документов указываются: слова "регистрация прекращена", реквизиты (дата, номер) направленного заявителем уведомления о прекращении государственной регистрации. В графе "Примечание" данной записи в книге учета входящих документов указываются: слова "заявления о прекращении регистрации", номер книги учета входящих документов и порядковый номер записи в этой книге о представленных заявлениях о прекращении государственной регистрации.

(п. 63.2 введен [Приказом](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

#### VI. Внесение записей в Единый государственный реестр прав, удостоверение проведенной государственной регистрации, выдача документов, подтверждающих государственную регистрацию

64. При отсутствии оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации, а также для прекращения государственной регистрации прав в Единый государственный реестр прав в установленном [Законом](#) и [Правилами](#) ведения ЕГРП порядке вносятся записи о праве, ограничении (обременении) права или сделке (пункт 1 [статьи 13](#), [статьи 19](#), [20](#) Закона).

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288)

Сведения о проведенной государственной регистрации вносятся в книгу учета входящих документов в соответствии с [Правилами](#) ведения книг учета документов.

65. В соответствии со [статьей 14](#) Закона проведенная государственная регистрация возникновения и перехода права на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права, а проведенная государственная регистрация договоров и иных сделок - специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки.

Порядок заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав определяется [разделом VIII](#) Правил ведения ЕГРП и [разделом I](#) Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств, сообщений об отказах и информации о зарегистрированных правах.

Порядок заполнения штампа регистрационной надписи на документах, выражающих содержание сделок, определяется [разделом VIII](#) Правил ведения ЕГРП.

66. Выдача заявителю свидетельства о государственной регистрации права сопровождается внесением записей в книгу учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав в порядке, установленном [Правилами](#) ведения книг учета документов.

67. Согласно [пункту 50](#) Правил ведения книг учета документов на копии расписки в получении документов на государственную регистрацию, помещенной в дело правоустанавливающих документов, делается отметка о возврате заявителю после завершения государственной регистрации прав подлинников документов с указанием даты выдачи, фамилии и инициалов работника органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, выдавшего документы, и лица, получившего документы. Запись о выдаче документов скрепляется подписями работника органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, и получателя документов.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

## VII. Уведомление о проведенной государственной регистрации

68. Если ограничение (обременение) права в соответствии с [пунктом 2 статьи 13](#), [пунктом 3 статьи 28](#) Закона регистрируется не по заявлению правообладателя, то в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в письменной форме уведомляет правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости о проведенной государственной регистрации.

(в ред. [Приказов](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

В уведомлении о проведенной регистрации ограничения (обременения) права рекомендуется указывать:

наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

исходящий номер, состоящий из номера книги учета входящих документов, в которой были зарегистрированы заявление и прилагаемые к нему документы, и порядкового номера записи в этой книге, под которой заявление и иные документы, необходимые для государственной регистрации ограничения (обременения) права, были в ней зарегистрированы, и дату направления уведомления (день его подписания государственным регистратором);

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

адрес, фамилию, имя отчество физического лица или наименование юридического лица, ограничение (обременение) чьих прав зарегистрировано (то есть правообладателя);

слова "В соответствии с Федеральным [законом](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" по заявлению (указывается фамилия, имя, отчество физического лица или наименование юридического лица, органа государственной власти или местного самоуправления) на основании (указывается документ, которым установлены ограничения (обременения) права) ... (указывается дата государственной регистрации) проведена государственная регистрация (указывается вид ограничения (обременения) права) на (указывается объект недвижимости)".

Если государственная регистрация ограничения (обременения) права проводилась без заявления правообладателя на основании поступившей в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, копии решения (определения, постановления) о наложении ареста на недвижимое имущество, в уведомлении о проведенной государственной регистрации ограничения (обременения) права вместо слов, указанных в абзаце шестом настоящего пункта, указываются слова "В соответствии с Федеральным [законом](#) от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" на основании (указываются реквизиты реше-

ния (определения, постановления) о наложении ареста, наименование органа, наложившего арест) ... (указывается дата государственной регистрации) проведена государственная регистрация ареста, наложенного на (указывается объект недвижимого имущества).

(абзац введен [Приказом](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288; в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Уведомление составляется на официальном бланке органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, и подписывается государственным регистратором.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

## VIII. Исправление технических ошибок, допущенных при государственной регистрации

69. Согласно пункту 1 [статьи 21](#) Закона технические ошибки в записях, допущенные при государственной регистрации прав, исправляются в трехдневный срок по решению государственного регистратора после обнаружения ошибки или получения от любого заинтересованного лица в письменной форме заявления об ошибке в записях. Исправление технической ошибки, допущенной при государственной регистрации прав, осуществляется в случае, если нет оснований полагать, что такое исправление может причинить ущерб или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи.

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

В случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи, такое исправление производится по решению суда, арбитражного суда (пункт 2 [статьи 21](#) Закона).

70. Технические ошибки, подлежащие исправлению на основании [статьи 21](#) Закона, могут быть допущены в записях Единого государственного реестра прав и, соответственно, в свидетельствах о государственной регистрации прав и в штампах регистрационной надписи на документах, выражающих содержание сделок.

Рекомендуется принимать во внимание, что характер технических ошибок может быть различен. Например, технические ошибки могут быть связаны с тем, что:

в Едином государственном реестре прав, в свидетельстве о государственной регистрации права, в штампе регистрационной надписи на документе неверно указан номер государственной регистрации права, сделки;

в штампе регистрационной надписи на документе неверно указаны реквизиты свидетельства о государственной регистрации права, дата и номер государственной регистрации сделки;

сведения, внесенные в Единый государственный реестр прав и, соответственно, в свидетельство о государственной регистрации права, не соответствуют аналогичным сведениям в правоустанавливающем документе, который имеет приоритет перед записями Единого государственного реестра прав (абзац третий пункта 8 [статьи 12](#) Закона), например, допущена описка в написании фамилии, имени, отчества правообладателя, в указании реквизитов правоустанавливающего документа;

сведения об объекте недвижимого имущества (например, общей площади), внесенные в подраздел I Единого государственного реестра прав на основании документов, удостоверенных организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества ([пункт 23](#) Правил ведения ЕГРП) и в свидетельство о государственной регистрации права, не соответствуют аналогичным сведениям, содержащимся в правоустанавливающем документе.

(в ред. [Приказов](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

В последнем из указанных случаев у органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, может возникнуть необходимость запросить соответствующие сведения у организации (органа) по учету объектов недвижимого имущества, удостоверившей документ об описании объекта недвижимого имущества.

(в ред. [Приказов](#) Минюста РФ от 12.11.2003 N 288, от 19.01.2005 N 4)

71. Рекомендуется принимать во внимание, что в соответствии с [пунктом 1 статьи 21](#) Закона технические ошибки исправляются по решению государственного регистратора. Указанное решение государственным регистратором может быть принято в случае обнаружения им технической

ошибки (без заявления заинтересованного лица) либо на основании заявления заинтересованного лица (пункт 1 [статьи 21](#) Закона).

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Если решение об исправлении технической ошибки принято судом, арбитражным судом, то согласно пункту 2 [статьи 21](#) Закона основанием для исправления технической ошибки является решение суда, арбитражного суда.

Исправление технических ошибок в Едином государственном реестре прав рекомендуется осуществлять в порядке, установленном [разделом VII](#) Правил ведения ЕГРП.

72. Согласно пункту 1 [статьи 21](#) Закона участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, в трехдневный срок после обнаружения ошибки или получения от любого заинтересованного лица в письменной форме заявления об ошибке в записях следует в письменной форме проинформировать об исправлении технической ошибки.

Данного правила рекомендуется придерживаться и в случае исправления технической ошибки в порядке, предусмотренном пунктом 2 [статьи 21](#) Закона.

Рекомендуется также учитывать, что в случаях, когда техническая ошибка допущена не только в Едином государственном реестре прав, но и в свидетельстве о государственной регистрации права, лицо, которому ранее было выдано свидетельство о государственной регистрации права, содержащее эту ошибку, может ходатайствовать о выдаче ему нового свидетельства о государственной регистрации права, поскольку [пунктом 76](#) Правил ведения ЕГРП в свидетельствах о государственной регистрации прав не допускаются исправления, подчистки и приписки.

В случаях, когда техническая ошибка допущена в штампе регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, учитывая, что [раздел VIII](#) Правил ведения ЕГРП не содержит запрета на внесение исправлений в указанный штамп, соответствующие исправления могут быть внесены в штамп регистрационной надписи. Данные исправления рекомендуется оговорить словами "исправленному верить".

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

73. Заявление заинтересованного лица об исправлении технической ошибки в записях регистрируется в книге учета входящих документов в порядке, установленном [Правилами](#) ведения книг учета документов.

74. Все документы, касающиеся исправления технической ошибки (в том числе заявление заинтересованного лица, копия уведомления (уведомлений), направленного участникам отношений, возникающих при государственной регистрации прав, об исправлении ошибки), помещаются в дело правоустанавливающих документов ([пункт 46](#) Правил ведения книг учета документов).

#### IX. Внесение изменений в Единый государственный реестр прав, не влекущих прекращения или перехода прав

75. Порядок внесения в Единый государственный реестр прав изменений, не влекущих прекращения или перехода прав, установлен в [разделе VII](#) Правил ведения ЕГРП.

Согласно [пункту 67](#) Правил ведения ЕГРП под указанными изменениями понимаются вносимые в Единый государственный реестр прав сведения, которые не влекут за собой существенного изменения объекта недвижимого имущества, а также прекращения или перехода прав на него (перемена фамилии, имени, отчества, места жительства физического лица, наименования юридического лица или адреса, уточнение площади объекта недвижимого имущества, изменения при его незначительной реконструкции и т.п.).

(в ред. [Приказа](#) Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

76. В соответствии с [пунктом 68](#) Правил ведения ЕГРП названные сведения вносятся в лист записи об изменениях Единого государственного реестра прав с указанием реквизитов документов, послуживших основанием для внесения изменений (например, при заключении физическим лицом брака и сменой в этой связи фамилии таким документом является свидетельство о заключении брака).

В этой связи рекомендуется истребовать от заявителя помимо заявления о внесении в Единый государственный реестр прав соответствующих изменений также и документ, подтверждающий факт изменения соответствующих сведений, ранее внесенных в Единый государственный реестр прав.

Если документом, подтверждающим факт изменения соответствующих сведений, является документ, с которого в соответствии с законодательством Российской Федерации не допускается снятие копий, то такой документ предъявляется, и сотруднику органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, принимающему документы, рекомендуется в этом случае проверить достоверность указанных в заявлении сведений об этом документе и о требующих внесения в Единый государственный реестр прав изменениях соответствующим сведениям, содержащимся в данном документе.

(в ред. Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

77. Заявление лица о внесении изменений и прилагаемые к нему документы (если эти документы представляются, а не только предъявляются) регистрируется в книге учета входящих документов в порядке, установленном Правилами ведения книг учета документов.

78. Все документы, касающиеся внесения изменений в Единый государственный реестр прав (за исключением документов и их копий, указанных в пункте 83 настоящих Рекомендаций), помещаются в дело правоустанавливающих документов (пункт 46 Правил ведения книг учета документов).

КонсультантПлюс: примечание.

В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: текст настоящих Методических рекомендаций содержит 79 пунктов.

79. После внесения изменений в Единый государственный реестр прав заявителю рекомендуется направить об этом письменное уведомление.

Приложение N 1

(в ред. Приказа Минюста РФ от 19.01.2005 N 4)

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав

Наименование обособленного подразделения  
территориального органа Службы

РАСПИСКА  
В ПОЛУЧЕНИИ ДОКУМЕНТОВ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ

\_\_\_\_\_ на (с) \_\_\_\_\_  
(вид права, ограничения (вид объекта недвижимости)  
(обременения) права,  
сделки)

\_\_\_\_\_

(адрес объекта недвижимости)

\_\_\_\_\_

(Ф.И.О., наименование заявителя)

представлены следующие документы:

№ п/п	Наименование и реквизиты документов	Количество экземпляров	Количество листов	Отметка о выдаче документов заявителю

		ПОДЛИН- НЫЕ	КОПИИ	В ПОД- ЛИННЫХ	В КОПИЯХ	ПОДЛИН- НЫЕ ЭК- ЗЕМПЛЯРЫ	КОПИИ

о чем \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. в \_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_\_ мин. в книгу учета  
входящих документов N \_\_\_\_\_ внесена запись N \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
(должность сотрудника, принявшего (подпись, Ф.И.О.)  
документы)

\_\_\_\_\_  
(дата выдачи расписки)

\_\_\_\_\_  
(дата окончания срока регистрации)

После проведения государственной регистрации документы выданы.

\_\_\_\_\_  
(должность, Ф.И.О., подпись (Ф.И.О., подпись лица,  
сотрудника, выдавшего получившего документы)  
документы)

\_\_\_\_\_  
(дата выдачи (получения)  
документов)