

Основные требования к оформлению выписки о содержании правоустанавливающих документов

Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), регламентирован ст. 62, ст. 63 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации), приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 "Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости". Порядком установлена форма запроса о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, об объектах недвижимости и (или) их правообладателях, а также требования к составу сведений такого запроса.

Сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц, в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети Интернет, включая единый портал единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, иных технических средств связи, а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН) или иным способом, установленным органом нормативно-правового регулирования.

Запрос на выписку о содержании правоустанавливающего документа представляется в орган регистрации прав по выбору заявителя:

- в виде бумажного документа, представляемого заявителем при личном обращении (представление запроса при личном обращении);
- в виде бумажного документа путем его отправки по почте (представление запроса почтовым отправлением);
- в электронной форме путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном сайте Росреестра и Едином портале государственных и муниципальных услуг;
- в электронной форме посредством отправки электронного документа с использованием веб-сервисов (представление запроса с использованием веб-сервисов).

Запрос на выписку о содержании правоустанавливающего документа заполняется в соответствии со следующими реквизитами:

1. Реквизиты "Вид объекта недвижимости", "Адрес", "Получатель выписки" заполняются согласно следующим пунктам:

- в реквизите "Вид объекта недвижимости" в именительном падеже указывается вид объекта недвижимости, на который выдается выписка из ЕГРН, например "Сооружение";

– в реквизите "Адрес" указывается адрес либо местоположение объекта недвижимости в соответствии со сведениями ЕГРН;

– в реквизите "Получатель выписки" указываются сведения о лице, которому выдается (направляется) выписка:

о физическом лице – полностью фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии);

о юридическом лице, об органе государственной власти, органе местного самоуправления – их полное наименование; в отношении российского юридического лица – также ИНН;

о должностном лице органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного государственного органа, уполномоченном федеральным законом на совершение им установленных действий, в том числе в силу занимаемой должности от собственного имени запрашивать и получать сведения, необходимые для совершения таких действий (например, лица: следователь, судья, прокурор), – фамилия, инициалы, полное наименование должности, включая наименование соответствующего органа.

Если выписка выдается (направляется) представителю заявителя, уполномоченному в установленном порядке на получение сведений, – указываются также сведения о представляемом и основание, в силу которого представитель действует от имени представляемого (например, "Иванов Иван Иванович, действующий по доверенности, выданной Петровым Петром Петровичем", "Иванов Иван Иванович, действующий в качестве законного представителя Петрова Петра Петровича", "Иванов Иван Иванович, действующий по доверенности, выданной обществом с ограниченной ответственностью "XXXXX", ИНН...").

2. В реквизите "Дата закрытия раздела ЕГРН" указывается дата закрытия раздела ЕГРН на объект недвижимости в случае, если в ЕГРН внесены сведения о прекращении его существования.

3. В реквизите "Реквизиты правоустанавливающего документа" указываются сведения о наименовании, серии и номере (при наличии), дате выдачи (или подписания) документа, наименовании органа (организации), выдавшего документ, дате и номере государственной регистрации сделки (если таким документом является зарегистрированная сделка), о нотариальном удостоверении документа – фамилия и инициалы нотариуса, реестровый номер (если таким документом является сделка, совершенная в нотариальной форме, иной нотариально оформленный документ, например, свидетельство о праве на наследство).

Если лицо интересуется конкретный договор, то в выписке указываются названные выше сведения об этом договоре, а также фамилии, имена, отчества (последнее – при наличии) физических лиц или наименования юридических лиц – сторон договора.

Если лицо запросило информацию о содержании документа, на основании которого было зарегистрировано право лица и (или) переход права на объект недвижимости от одного лица к другому лицу, то в выписке указываются названные выше сведения о реквизитах каждого из документов, на основании которых право (переход права) было зарегистрировано.

Если лицо, запросившее информацию, не указало конкретный документ, то в выписке отражаются реквизиты документов, на основании которых в ЕГРН внесены актуальные записи о государственной регистрации права или (если вещные права зарегистрированы не были, но было зарегистрировано ограничение (обременение) права, когда федеральный закон допускает такие случаи) ограничении (обременении) права. Если в ЕГРН все записи о вещных правах, ограничениях (обременениях) прав погашены и в запросе не указан конкретный документ или документ, на основании которого было зарегистрировано право конкретного лица и (или) переход права от одного к другому лицу, в выписке отражаются реквизиты документа, на основании которого в ЕГРН была внесена последняя запись о праве или ограничении (обременении) права (если вещные права зарегистрированы не были, но было зарегистрировано ограничение (обременение) права, когда федеральный закон допускает такие случаи).

4. В реквизите "Содержание правоустанавливающего документа" указывается содержание правоустанавливающих документов.

Если лицо, запросившее информацию, указало конкретный документ, то в выписке отражается содержание только этого документа. Например: если лицо интересуется конкретный договор, то в выписке указывается содержание существенных условий договора, в том числе условий, которые нашли свое отражение в записях ЕГРН.

Если лицо запросило информацию о содержании конкретного положения (положений) названного им документа, которое, например, не является существенным условием для договоров данного вида, то в выписке отражается содержание этого положения (положений).

Если лицо запросило информацию о содержании документа, на основании которого было зарегистрировано право какого-либо лица и (или) переход права на объект недвижимости от одного лица к другому лицу, то в выписке указываются сведения о содержании каждого из документов, на основании которых право (переход права) было зарегистрировано.

Если лицо, запросившее информацию, не указало конкретный документ, то в выписке отражается содержание документов, на основании которых внесены актуальные записи о государственной регистрации права или (если вещные права зарегистрированы не были, но было зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости, когда федеральный закон допускает такие случаи) ограничении права и обременении объекта недвижимости. Если в ЕГРН все записи о вещных

правах, ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости погашены и в запросе не указан конкретный документ или документ, на основании которого было зарегистрировано право конкретного лица и (или) переход права от одного к другому лицу, в выписке отражается содержание документа, на основании которого была внесена последняя запись о праве или ограничении прав и обременении объекта недвижимости (если вещные права зарегистрированы не были, но было зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости, когда федеральный закон допускает такие случаи).

При оформлении выписки на бумажном носителе, если все подлежащие внесению в нее сведения не умещаются на одном листе, выписка составляется на нескольких листах. В этом случае листы выписки нумеруются, сшиваются, после чего на оборотной стороне последнего листа выписки проставляются печать органа регистрации прав и подпись специалиста, ответственного за ведение делопроизводства в органе регистрации прав, с указанием количества пронумерованных и сшитых листов выписки.

Документы, содержащие сведения ЕГРН, направляемые в форме электронного документа, представляются в виде XML-документа, созданного с использованием XML-схем и обеспечивающего считывание и контроль представленных данных.

Сведения ЕГРН, предоставляемые в электронной форме, должны быть доступны для просмотра в виде, пригодном для восприятия человеком, с использованием электронных вычислительных машин, в том числе без использования информационно-коммуникационной сети Интернет.

**Анастасия Туманова,
специалист-эксперт
отдела ведения ЕГРН
Управления Росреестра
по Омской области.**