

## **КАК ВЗЯТЬ В РОСРЕЕСТРЕ КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИЛИ ЗАПРОСИТЬ СВЕДЕНИЯ ИЗ НИХ**

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) предоставляются, в том числе в виде копий документов, помещенных в реестровые дела. Такие сведения относятся к сведениям ограниченного доступа и могут представляться только определенным лицам (ч. 13 ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Данными лицами являются, в том числе:

- правообладатели или их законные представители;
- лица, имеющие доверенность от правообладателя или его законного представителя;
- лица, имеющие право на наследование недвижимого имущества правообладателя по завещанию или по закону.

Перечень документов, копии которых можно получить из ЕГРН, перечислены в форме запроса, (приложение № 1 к Порядку предоставления сведений из ЕГРН, установленного приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968). К ним относятся, например:

- договор или иной документ, выражающий содержание односторонней сделки, совершенной в простой письменной форме;
- межевой план;
- технический план;
- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
- документ, содержащий сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости;
- заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав;
- акт обследования, подтверждающего прекращение существования объекта недвижимости.

Необходимо отметить, что в части правоустанавливающих документов вышеуказанные лица могут запросить только копии договоров или иных документов, выражающих содержание односторонней сделки, совершенных в простой письменной форме. Копии правоустанавливающих документов, которые не относятся к данной категории (нотариально удостоверенные договоры, вступившие в силу судебные акты, постановления органов местного самоуправления и др.), не предоставляются из ЕГРН по запросам физических и юридических лиц (правообладатели, представители

правообладателей, наследники). Для получения копий таких документов следует обращаться в органы, выдавшие соответствующие документы.

При этом физические и юридические лица (правообладатели, представители правообладателей, наследники) могут запросить сведения из ЕГРН в отношении правоустанавливающих документов, копии которых они не могут получить. Такие сведения предоставляются в виде выписки из ЕГРН о содержании правоустанавливающих документов.

В данной выписке указываются:

- реквизиты документа (серия, номер (при наличии), дата выдачи (или подписания));
- наименование органа (организации), выдавшего документ;
- дата и номер государственной регистрации сделки (если таким документом является зарегистрированная сделка);
- информация 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).

В части содержания правоустанавливающего документа указываются существенные условия сделки (договора) (например, стороны сделки (договора), предмет сделки, цена сделки (при условии, если сделка возмездная), сроки и пр.), резолютивные составляющие документа об установлении, изменении или прекращении права и т.д.

Для получения копий документов, выписки о содержании правоустанавливающих документов на основании которых сведения внесены в ЕГРН, можно воспользоваться следующими способами запроса сведений.

Личное обращение за предоставлением сведений из ЕГРН осуществляется в офисах Многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ) независимо от места нахождения объекта недвижимости, в отношении которых представляется такой запрос.

Почтовое отправление следует направлять в Филиал Федерального государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Волгоградской области, адрес расположения которого: 400002, г. Волгоград, ул. Тимирязева, д. 9.

Если запрос о предоставлении сведений ограниченного доступа представлен почтовым отправлением, подлинность подписи заявителя должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке.

Для получения из ЕГРН сведений ограниченного доступа по средством почтового отправления необходимо направить запрос, составленный по установленной форме и удостоверенный в нотариальном порядке, документ, подтверждающий плату за предоставление сведений из ЕГРН, и документ подтверждающий полномочия представителя.

Для запроса сведений из ЕГРН посредством сети Интернет можно воспользоваться электронными сервисами на официальном сайте Росреестра - [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru).

Если запрос о предоставлении сведений ограниченного доступа представлен в электронной форме, он должен быть заверен усиленной квалифицированной электронной подписью.

**Ведущий специалист-эксперт отдела ведения ЕГРН Управления Росреестра по Волгоградской области Екатерина Ситникова**

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.  
Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.  
Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)

## **Правовые аспекты защиты прав и интересов граждан, признанных судом недееспособными или ограниченно дееспособными**

Совершеннолетние недееспособные граждане - это специфическая категория граждан, как правило, все являются инвалидами, страдающими психическими расстройствами. По своему состоянию здоровья они не могут самостоятельно осуществлять и защищать свои права и интересы. Таких граждан легко обмануть и лишиться их самого ценного имущества – жилья. Недееспособные граждане могут иметь в собственности и владеть жилыми домами, квартирами, частью жилого дома или квартиры, а также комнатой, относящимися к недвижимому имуществу.

По общему правилу способность гражданина своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать для себя гражданские обязанности и исполнять их (гражданская дееспособность) возникает в полном объеме с наступлением восемнадцатилетнего возраста (ст. 21 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ)).

Гражданин, который вследствие психического расстройства не может понимать значения своих действий или руководить ими, может быть признан судом недееспособным, над ним устанавливается опека, от его имени сделки совершает опекун (ст. 29 ГК РФ). Гражданин, который вследствие злоупотребления спиртными напитками или наркотическими средствами ставит свою семью в тяжелое материальное положение, может быть ограничен судом в дееспособности в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством, над ним устанавливается попечительство, он вправе самостоятельно совершать только мелкие бытовые сделки, остальные – с согласия попечителя (ст. 30 ГК РФ).

Федеральным законом «Об опеке и попечительстве» № 48-ФЗ от 24.04.2008 введены положения, направленные на защиту интересов граждан, признанных судом ограниченно дееспособными или недееспособными, а именно введены особенности распоряжения недвижимым имуществом, которое принадлежит данным лицам. Недвижимое имущество, им принадлежащее, может отчуждаться в следующих исключительных случаях:

- 1) принудительного обращения взыскания по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, в том числе при обращении взыскания на предмет залога;
- 2) отчуждения по договору ренты, если такой договор совершается к выгоде указанных граждан;
- 3) отчуждения по договору мены, если такой договор совершается к выгоде указанных лиц;

4) отчуждения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, принадлежащих указанным лицам, при перемене ими места жительства;

5) отчуждения недвижимого имущества в исключительных случаях (необходимость оплаты дорогостоящего лечения и другое), если этого требуют интересы указанных лиц.

Кроме того, государством установлена дополнительная гарантия членов семьи собственника жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством заключающаяся в том, что отчуждение жилого помещения, в котором они проживают, допускается с согласия органа опеки и попечительства, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы (п. 4 ст. 292 ГК РФ).

Весомую роль в защите имущественных прав недееспособных законодатель отводит органам, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Так, согласно ч. 1. ст. 9 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон), в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

Часть 3 той же статьи определяет, что в качестве дополнительных сведений в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным.

Согласно требованию ч. 12 ст. 32 Закона, в порядке межведомственного информационного взаимодействия суд в срок не более чем три рабочих дня со дня вступления в силу судебного акта направляет в орган регистрации прав копию вступившего в законную силу судебного акта о признании гражданина ограниченным в дееспособности или признанным недееспособным.

В соответствии с ч. 4. ст. 38 Закона при наличии у органа регистрации прав сведений о признании граждан недееспособными или ограниченно дееспособными записи об этом вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) в срок не более трех рабочих дней с момента поступления указанных сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

С учетом изложенных положений Закона орган регистрации прав ведет учет сведений об указанных лицах.

Сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным выдаются лицам, указанным в ч. 13. ст. 62 Закона, в виде выписки из ЕГРП.

Сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества,

принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (ч. 2 ст. 54 Закона)

Для защиты прав и законных прав недееспособных или ограниченно дееспособных, на государственную регистрацию, помимо предусмотренных законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним документов, необходимых для ее проведения, представляются документы, подтверждающие полномочия законных представителей недееспособных или ограниченно дееспособных; разрешение (согласие) органа опеки и попечительства, если отчуждаемое жилое помещение находится в собственности ограниченно дееспособных или недееспособных лиц; письменное согласие попечителя, если продавцом (правообладателем) или покупателем является лицо, ограниченное в дееспособности; разрешение органа опеки и попечительства на дачу попечителями согласия гражданам, признанным судом ограниченно дееспособными, на распоряжение имуществом; разрешение органа опеки и попечительства для получения разрешения на отказ от права преимущественной покупки, когда собственником является недееспособный или ограниченно дееспособный гражданин, и другие документы.

Следует отметить, что без предварительного разрешения органа опеки и попечительства опекун не вправе совершать, а попечитель не вправе давать согласие на совершение сделок по сдаче имущества подопечного в наем, в аренду, в безвозмездное пользование или в залог, по отчуждению имущества подопечного (в том числе по обмену или дарению), совершению сделок, влекущих за собой отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, и на совершение любых других сделок, влекущих за собой уменьшение стоимости имущества подопечного.

Предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется также во всех иных случаях, если действия опекуна или попечителя могут повлечь за собой уменьшение стоимости имущества подопечного (ст. 21 ФЗ «Об опеке и попечительстве»).

Таким образом, имущественные права недееспособных граждан имеют серьезные законодательно закрепленные позиции и позволяют максимально исключить случаи неправомерного распоряжения недвижимым имуществом подопечного.

**Автор: Специалист отдела регистрации арестов Управления Росреестра по Волгоградской области Елена Лащина**

---

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области,  
Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02

[pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)