

## **Управление Росреестра по Красноярскому краю разъясняет: как восстановить утерянные документы на недвижимость**

Действующим законодательством предусмотрены механизмы и способы восстановления документов, а также гарантии лицам, попавшим в подобные ситуации. О способах восстановления утерянных документов рассказывает к.ю.н, начальник отдела правового обеспечения Управления Росреестра по Красноярскому краю **Елена Кац**.

Разбираемся, какие документы утрачены. Для этого необходимо помнить, что документы на недвижимое имущество бывают двух видов:

*Правоустанавливающие* - это документы, на основании которых возникло право собственности (договор купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о праве на наследство, решение суда и т.д.)

*Правоподтверждающие* - это документы, которые служат подтверждением регистрации возникновения и перехода права на недвижимость (ранее выданные свидетельства о государственной регистрации прав, выписка из ЕГРН).

### **Договоры, заключенные в простой письменной форме**

Копии правоустанавливающих документов, совершенных в простой письменной (не нотариальной) форме, и (или) копии иных документов, которые выражают содержание односторонних сделок, например, договора купли-продажи (при условии, что они были представлены ранее для государственной регистрации), можно получить в Управлении Росреестра по Красноярскому краю по запросу правообладателя объекта недвижимости (его представителя).

### **Обратите внимание!**

Выдача дубликатов договоров, заключенных в простой письменной форме, органом регистрации прав не осуществляется. Также не предусмотрена действующим законодательством выдача копий каких-либо иных документов, в том числе, выписок из домовой книги, нотариально удостоверенных согласий и т.п.

Заявителю необходимо обратиться в МФЦ с документом, удостоверяющим личность (если запрос подается представителем, к запросу должна прилагаться нотариально удостоверенная доверенность), написать заявление о выдаче копии.

Плата за получение данной услуги:

- 300 рублей - для физических лиц, если копии нужны в виде бумажного документа;

- 150 рублей - для физических лиц, если копии нужны в виде электронного документа.

### **Обратите внимание!**

Копии договоров и иных документов, которые выражают содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, если указанные документы представлялись на государственную регистрацию прав в форме электронных документов, могут быть выданы только в форме электронного документа через сайт [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) путем отправки соответствующей ссылки на электронную почту.

В Управлении Росреестра по Красноярскому краю также можно получить сведения о содержании правоустанавливающих документов, по которым проведена государственная регистрация права.

Для этого необходимо обратиться в МФЦ с документом, удостоверяющим личность, написать заявление о выдаче выписки из ЕГРН и внести плату в следующих размерах:

- 600 рублей - для физических лиц, если выписка из ЕГРН нужна в виде бумажного документа;

- 400 рублей - для физических лиц, если выписка из ЕГРН нужна в виде электронного документа.

### **Договоры, совершенные в нотариальной форме, свидетельства о праве на наследство.**

В случае утраты нотариально удостоверенного документа предусмотрена выдача дубликата, потому что в делах нотариальной конторы хранятся подлинники документов.

Необходимо обратиться к нотариусу, который оформлял соответствующий документ, и представить письменное заявление о выдаче дубликата свидетельства о праве на наследство / нотариально удостоверенного договора, сославшись на утрату подлинника документа.

Если же документ был заверен еще государственным нотариусом до 1994 г., то архивную копию такого документа можно получить в Красноярском городском архиве (г. Красноярск, пер. Якорный, 14), в котором хранятся документы государственных нотариальных контор г. Красноярска за период с 1943 по 1994 год.

### **Обратите внимание!**

Дубликат документа - это повторный экземпляр подлинника документа, имеющий равную с подлинником юридическую силу.

### **Акт органа власти.**

В случае утраты правообладателем распоряжения (постановления) органа государственной власти или местного самоуправления, устанавливающего имущественные права на недвижимость, следует обратиться в соответствующий орган государственной власти (орган местного самоуправления) либо в архив, где можно

получить копии необходимых документов либо выписку из соответствующего постановления (распоряжения).

На территории г. Красноярска уполномоченным органом, осуществляющим временное хранение распорядительных документов, изданных администрацией г. Красноярска и ее подразделениями (например, департаментом муниципального имущества и земельных отношений, департаментом городского хозяйства и т.п.) является управление делами администрации г. Красноярска (г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 93).

В данной организации можно получить копии документов, изданных не ранее, чем 4 года назад (например, на сегодняшний день там хранятся документы, изданные с 2014г. и по сегодняшний день).

Копии / дубликаты таких документов предоставляются в срок 7 дней бесплатно по заявлению гражданина или его представителя.

После окончания срока хранения в управлении делами администрации г. Красноярска, документы передаются на постоянное хранение в Красноярский городской архив (г. Красноярск, пер. Якорный, 14), в котором хранятся документы администрации г. Красноярска, начиная с 1992г.

В данном архиве можно получить копию документа или архивную выписку из распорядительного акта также в случае, если орган, издавший акт, на сегодняшний момент прекратил свое существование.

Архивная копия (выписка) выдается при личном обращении в архив правообладателя или его доверенного лица (при предъявлении доверенности) на основании заявления. Выдача архивных копий / выписок осуществляется бесплатно.

Более старые документы (изданные ранее 1992г., например, решение Исполкома о выделении земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов, гаражей, садовых участков) хранятся в Государственном архиве Красноярского края (г. Красноярск, ул. Робеспьера, 4). Выдача архивных копий таких документов также осуществляется бесплатно.

Иной порядок хранения предусмотрен для таких видов документов как, например, разрешение на строительство или акт ввода объекта в эксплуатацию.

При утрате таких документов необходимо обращаться непосредственно в то подразделение администрации г. Красноярска, которым был выдан документ, а именно – в департамент градостроительства (г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 95) и подать заявление о предоставлении сведений из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, либо о выдаче дубликата разрешения на строительство или копии такого документа.

Размер платы за получение сведений в виде бумажного документа соответственно составляет: дубликат – 1000 рублей / копия – 100 рублей.

В данный орган следует обращаться, если разрешение на строительство либо акт ввода в эксплуатацию были выданы после 2002г., за более старыми документами также следует обращаться в Красноярский городской архив.

## **Обратите внимание!**

Согласно действующему закону, орган регистрации прав самостоятельно запрашивает у органов государственной власти и местного самоуправления изданные ими и находящиеся в их распоряжении документы, если заявитель при обращении за государственной регистрацией прав не представил их по собственной инициативе, поэтому получение дубликата такого распорядительного документа исключительно для представления его в орган регистрации прав не требуется.

## **Решение суда, арбитражного суда.**

Выдача копии решения суда (арбитражного суда), устанавливающего право на объект недвижимого имущества, производится из дел, находящихся в архиве суда (арбитражного суда), и относится к повторной выдаче копий документов из архивных дел судов (арбитражных судов).

Таким образом, участники судебного процесса вправе повторно получить копии судебных актов, в том числе и решений суда (арбитражного суда). Соответствующие копии судебных актов выдаются без уплаты государственной пошлины.

## **Восстановление документа, в соответствии с которым права зарегистрированы до 01.01.1999 г.**

31.01.1998 г. вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Однако учреждение юстиции было создано на территории Красноярского края и приступило к деятельности с 05.01.1999 г. Поэтому до этой даты включительно сделки с недвижимостью регистрировались в бюро технической инвентаризации (БТИ), которое выдавало собственникам объектов недвижимости регистрационное удостоверение и делало на правоустанавливающих документах регистрационные надписи о праве собственности.

Таким образом, например, если право собственности на жилое помещение (квартиру) возникло до 05.01.1999 и впоследствии не было зарегистрировано в ЕГРН, возможно запросить соответствующий документ в организации, выдавшей документ. Например, в случае утраты договора на передачу жилого помещения в собственность граждан (договора приватизации) в органе, уполномоченном принимать решения о приватизации жилищного фонда на территории муниципального образования. В г. Красноярске его можно получить в МКУ «Центр недвижимости» (г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 49). Размер платы за получение дубликата такого документа составляет – 817 рублей.

При этом хочется напомнить, что государственная регистрация ранее возникших прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей. Другими словами, сведения о государственной регистрации права могут быть внесены в ЕГРН только на основании заявления правообладателя с приложением необходимых документов.

## **Восстанавливаем правоподтверждающие документы.**

В период с 05.01.1999 по 15.07.2016 документом, подтверждающим проведение государственной регистрации возникновения и перехода права на недвижимость, являлось свидетельство о государственной регистрации, выдаваемое органом регистрации прав.

После 15.07.2016 свидетельства о государственной регистрации прав перестали выдаваться в связи с их отменой.

Сегодня в качестве подтверждения проведенных регистрационных действий собственники стали получать только выписку из ЕГРН.

Однако те свидетельства, что уже есть на руках у владельцев недвижимости, не утрачивают своей правоподтверждающей силы и по-прежнему действуют.

Замена имеющихся свидетельств на выписки из ЕГРН, а также получение новой выписки при утрате той, которая была выдана после проведения учетно-регистрационных действий, не требуется. Такая выписка в качестве доказательства существующих прав может быть получена правообладателем в любое время по его желанию и будет содержать сведения, актуальные на дату ее выдачи.

Для этого необходимо обратиться в МФЦ с документом, удостоверяющим личность, (если запрос подается представителем, к запросу должна прилагаться нотариально удостоверенная доверенность), написать запрос о выдаче выписки и внести плату в следующих размерах:

- 400 рублей - для физических лиц, если выписка предоставляется в виде бумажного документа;
- 250 рублей - для физических лиц, если выписка предоставляется в виде электронного документа.

### **Дополнительная защита имущества**

Чтобы обезопасить свое имущество необходимо обратиться с заявлением о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя в ближайший для Вас многофункциональный центр (МФЦ). Перечень подразделений можно узнать по телефонам: (391) 222-04-99, 8-800-200-39-12 или на официальном сайте [24mfc.ru](http://24mfc.ru)

При наличии в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) такой записи орган регистрации прав возвращает без рассмотрения все документы, предоставленные для регистрации прав любым лицом, не являющимся собственником недвижимости или его законным представителем.

Другими словами, мошенники, даже располагая потерянными собственником подлинниками, и подделав доверенность от его имени, не смогут произвести учетно-регистрационные действия. Документы им будут возвращены без рассмотрения.

Важно отметить, что оплаты государственной пошлины за внесение записи о невозможности регистрации без личного участия не требуется.

### **Обратите внимание!**

Когда будут восстановлены документы, необходимо принять решение о том, нужно ли в дальнейшем сохранить эту запись. В случае продажи объекта недвижимости, передавая

полномочия свои по доверенности иному лицу, для проведения регистрации по заявлениям иных лиц необходимо погасить по заявлению ранее внесенную запись о невозможности регистрации.

Пресс-служба

Управления Росреестра по Красноярскому краю:

тел.: (391) 2-524-367, (391)2-524-356

e-mail: [pressa@r24.rosreestr.ru](mailto:pressa@r24.rosreestr.ru)

сайт: <https://www.rosreestr.ru>

Страница «ВКонтакте» <http://vk.com/to24.rosreestr>