

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Чеченской Республике**

**#Росреестр**

РОСРЕЕСТР РАЗЪЯСНЯЕТ: ОТКАЗ ОТ РЕГНАДПИСИ НА ДОГОВОРАХ НЕ ПОВЛИЯЕТ НА БЕЗОПАСНОСТЬ СДЕЛОК

С 29 июня на договоре или иной сделке, являющейся основанием для регистрации собственности, не проставляется специальная регистрационная надпись ("синий" штамп).

Такая практика уже была реализована ранее - на договорах купли-продажи, заключенных в электронном виде, специальная регистрационная надпись всегда проставлялась также в электронном виде (не в виде "синего" штампа).

Кто и когда ставит отметки?

На представленном заявителем "бумажном" подлиннике договора купли-продажи специалист многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг (МФЦ), принимающий документы для регистрации прав, проставляет отметку о создании электронного образа соответствующего договора. ([ч. 13 ст. 18](consultantplus://offline/ref=AA9BE6CB76F648CAEA0E849DB1A93E6B4F617B6B3CFE359B00E1ECD1CE05132679FE1B6085BAD4C044761282BB77DDD92D40ADE60745RBG) Федерального закона N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015).

Обе отметки (о создании электронного образа договора; о том, что представленный документ является копией) ставятся при приеме документов перед отправкой их на государственную регистрацию, а не перед выдачей документов.

После государственной регистрации заявителю вместе с документами, которые он представил "в бумаге", выдается выписка из ЕГРН, удостоверяющая регистрацию права собственности. Такая выписка направляется Росреестром в МФЦ для выдачи в электронном виде. Выписка "в бумаге" оформляется уже в МФЦ, на ней проставляются соответствующие надписи, ставятся подписи сотрудников МФЦ и печати МФЦ.

Перевод МФЦ в бумажный вид электронной удостоверяющей выписки из ЕГРН, изготовленной Росреестром, не является новеллой и действует с 30 апреля 2021 года.

В органе регистрации прав будет храниться только электронный образ договора, созданный МФЦ. При этом он имеет ту же юридическую силу, что и бумажный, представленный заявителем.

Как проверить недвижимость?

Получить выписку из ЕГРН. Она содержит сведения об объекте, в том числе о его характеристиках, собственнике (потенциальном продавце), наличии либо отсутствии ограничений и обременений (например, арестов, запретов, ипотеки, ограничений в использовании) и другие общедоступные сведения об объекте недвижимости.

Попросить продавца предъявить документ, на основании которого за ним было зарегистрировано право собственности.

Если таким документом является договор купли-продажи вы можете попросить продавца предъявить копию его договора, электронный образ которого хранится в Росреестре. Продавец может указать в запросе необходимость получения копии договора в виде бумажного документа. На ней сотрудником Федеральной кадастровой палаты будет проставлена надпись, что копия сделана с электронного образа договора, хранящегося в соответствующем реестровом деле, и верна ему, данная надпись будет подписана сотрудником кадастровой палаты и скреплена печатью кадастровой палаты.

Если копия договора состоит из нескольких листов, она должна быть прошита, пронумерована, на последнем листе копии должна стоять вышеуказанная надпись, сделанная специалистом кадастровой палаты и скрепленная печатью.

Попросить продавца представить выписку из ЕГРН о содержании правоустанавливающего документа (его договора купли-продажи). В ней можно увидеть, например, содержание существенных условий договора, в том числе условий, которые нашли свое отражение в записях ЕГРН.

Подробнее об этом см. [пункт 177](consultantplus://offline/ref=AA9BE6CB76F648CAEA0E849DB1A93E6B4F62716F3FFD359B00E1ECD1CE05132679FE1B6982B2D9931D3913DEFF21CED92640AFEE1B5B896D41REG) Порядка заполнения форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений, утвержденного приказом Росреестра от 04.09.2020 N П/0329.

Заместитель руководителя Управления

Росреестра по Чеченской Республике

А.Л. Шаипов