

Об утверждении Инструкции о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме

Приказ Министерства юстиции Российской Федерации · № 107 · от 25.05.2004 · Действует с изменениями

Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 25.05.2004 г. № 107 (Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти от 2004 г., № 23)

П Р И К А З

Министерства юстиции Российской Федерации
от 25 мая 2004 г. N 107

Об утверждении Инструкции о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме

Зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации
1 июня 2004 г. Регистрационный N 5805

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г.

N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", 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", 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 "Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", приказываю:

Утвердить прилагаемую Инструкцию о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

И Н С Т Р У К Ц И Я

о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме

Утверждена приказом Министерства юстиции Российской Федерации
от 25 мая 2004 г. N 107

Настоящая Инструкция на основании и в соответствии с
Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<1> (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"<2>, 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 "Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<3>, устанавливает порядок выдачи Федеральной регистрационной службой (далее - Служба, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав) и территориальными органами Федеральной регистрационной службы (далее - территориальные органы Службы, органы, осуществляющие государственную регистрацию прав) копий договоров, а также иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме (далее - копии договоров), в том числе порядок рассмотрения заявления о выдаче копии договора и изготовления копии договора, основания отказа в выдаче копии договора и порядок оформления сообщения об отказе в выдаче копии договора.

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; N 30, ст. 3081; N 35, ст. 3607; N 45, ст. 4377.

<2> 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.

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 16, ст. 1602.

I. Общие положения

1. Согласно пункту 3 статьи 9 Закона органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, выдают правообладателям по их заявлениям в письменной форме копии договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

Органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, выдаются копии договоров, на основании которых:

- 1) за собственником объекта недвижимого имущества или владельцем объекта недвижимого имущества на ином вещном праве согласно записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав) на момент подачи им заявления о выдаче копии договора было зарегистрировано указанное право (далее - правообладатель);
- 2) в Едином государственном реестре прав зарегистрировано ограничение (обременение) права правообладателя, запись о котором

на момент представления им заявления о выдаче копии договора была не погашена;

3) в Едином государственном реестре прав было зарегистрировано ограничение (обременение) права правообладателя, запись о котором на момент представления им заявления о выдаче копии договора погашена;

4) на момент подачи правообладателем заявления о выдаче копии договора об отчуждении им объекта недвижимого имущества данный договор был зарегистрирован, но в регистрации перехода права было отказано;

5) на момент подачи правообладателем заявления о выдаче копии зарегистрированного договора об отчуждении им объекта недвижимого имущества государственная регистрация перехода права проведена не была, а запись о регистрации данного договора была погашена (например, в связи с его расторжением);

6) правообладателю было отказано в государственной регистрации договора, участником которого он являлся, и (или) перехода права либо ограничения (обременения) его права на основании данного договора;

7) за лицом было зарегистрировано право, запись в Едином государственном реестре прав о котором на момент подачи им заявления о выдаче копии договора была погашена в связи с ликвидацией объекта недвижимости;

8) лицом был отчужден объект недвижимого имущества, и на момент подачи им заявления о выдаче копии договора в Едином государственном реестре прав зарегистрировано прекращение его права на данный объект недвижимого имущества в связи с его переходом;

9) зарегистрировано право, перешедшее в порядке универсального правопреемства к наследнику или к юридическому лицу - правопреемнику на момент представления им заявления о выдаче копии договора, но данный переход права не был зарегистрирован;

10) зарегистрировано право, запись о котором в Едином государственном реестре прав погашена в связи с регистрацией перехода данного права в порядке универсального правопреемства к наследнику или к юридическому лицу - правопреемнику, представившему заявление о выдаче копии договора;

11) зарегистрировано ограничение (обременение) права, которое ограничивает (обременяет) право, перешедшее к наследнику или к юридическому лицу - правопреемнику (при реорганизации) на момент подачи им заявления о выдаче копии договора, но данный переход права не был зарегистрирован;

12) зарегистрировано ограничение (обременение) права, которое ограничивает (обременяет) право, перешедшее к наследнику или к юридическому лицу - правопреемнику (при реорганизации) на момент подачи им заявления о выдаче копии договора, и данный переход права был зарегистрирован.

2. За выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной

форме, взимается плата; размеры указанной платы, порядок ее взимания, зачисления в федеральный бюджет устанавливаются Правительством Российской Федерации (пункт 2 статьи 11 Закона).

II. Прием и рассмотрение заявлений о выдаче копий договоров

3. Для получения копии договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, представляются:

заявление о выдаче копии договора;

документ об оплате выдачи копии договора;

документ, подтверждающий полномочия представителя действовать от имени надлежащего лица (то есть лица, которому может быть выдана копия договора) (если заявление подается представителем), в том числе полномочия представителя юридического лица действовать от имени данного юридического лица.

Физическое лицо, в том числе представитель юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий личность. Представитель юридического лица также предъявляет учредительные документы юридического лица (статья 16 Закона).

Если о выдаче копии договора ходатайствует наследник или юридическое лицо - правопреемник правообладателя (при реорганизации), переход права к которому не был зарегистрирован на дату представления заявления о выдаче копии договора, то в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, также представляется документ, подтверждающий, что заявитель является надлежащим лицом (лицом, которому может быть выдана копия договора). Например, в качестве документа, подтверждающего, что обратившееся с заявлением о выдаче копии договора лицо является наследником правообладателя, может рассматриваться документ, выданный нотариусом (справка, уведомление и т. п.) и подтверждающий данный факт.

4. В заявлении о выдаче копии договора указываются:

данные о правообладателе (о лице, которому может быть выдана копия договора), предусмотренные пунктом 18 Правил ведения Единого государственного реестра прав, на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219;

сведения о представителе (фамилия, имя, отчество, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, адрес, по которому можно связаться с представителем), если заявление подается представителем;

наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя (если заявление подается представителем) действовать от имени правообладателя, в том числе представителя юридического лица, подтверждающие его полномочия действовать от имени данного юридического лица;

наименование и реквизиты совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки), копия которого запрашивается;

наименование и адрес (местоположение) объекта недвижимого

имущества, являющегося предметом совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки), копия которого запрашивается;

подпись заявителя;

дата составления заявления о выдаче копии договора.

Если заявителем является наследник правообладателя или юридическое лицо - правопреемник правообладателя (при реорганизации), то в заявлении дополнительно указываются сведения о данном лице, определенные пунктом 18 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219.

Если заявитель не может указать точные сведения о наименовании и реквизитах совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки), копия которого должна быть выдана органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, заявление может содержать ходатайство о выдаче копии договора, на основании которого за правообладателем (лицом, которому может быть выдана копия договора) было зарегистрировано право, ограничение (обременение) права на объект недвижимого имущества или в регистрации права, ограничения (обременения) права на объект недвижимого имущества было отказано.

5. Работник органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, при приеме заявления о выдаче копии договора и прилагаемых к нему документов должен:

установить (идентифицировать) личность заявителя;

проверить наличие документа, подтверждающего оплату выдачи копии договора;

проверить наличие документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя (лица, которому может быть выдана копия договора) (если с заявлением о выдаче копии договора обратился представитель правообладателя), в том числе полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица;

проверить наличие документа (документов), подтверждающего, что право, зарегистрированное в Едином государственном реестре прав, перешло к наследнику правообладателя или юридическому лицу - правопреемнику правообладателя (при реорганизации) (если заявление о выдаче копии договора подано указанным лицом);

внести в соответствии с Правилами ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными приказом Минюста России от 24 декабря 2001 г.

N 343 "Об утверждении Правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<1> (далее - Правила ведения книг), запись о принятии документов в книгу учета выданной информации о зарегистрированных правах.

6. При рассмотрении заявления о выдаче копии договора необходимо установить:

- наличие в Едином государственном реестре прав записи о правах, ограничениях (обременениях) прав на объект недвижимости, являвшийся предметом совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки), копия которого запрашивается (если государственная регистрация на основании договора, копия которого запрашивается, проводилась);
- наличие в деле правоустанавливающих документов копии сообщения об отказе в государственной регистрации совершенного в простой письменной форме договора или перехода права на его основании, ограничения (обременения) права на объект недвижимого имущества, являвшийся предметом договора (односторонней сделки), копия которого запрашивается (если государственная регистрация на основании договора, копия которого запрашивается, не проводилась);
- наличие в деле правоустанавливающих документов подлинника совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки), копия которого запрашивается;
- соответствие сведений о правообладателе, содержащихся в Едином государственном реестре прав и указанных в заявлении о выдаче копии договора;
- наличие полномочий у представителя правообладателя на получение копии договора, в том числе полномочий у представителя юридического лица на получение копии договора;
- факт возникновения не зарегистрированного на момент представления заявления о выдаче копии договора права на объект недвижимого имущества у наследника, юридического лица - правопреемника правообладателя (при реорганизации) (если заявление о выдаче копии договора представлено указанным субъектом права).

<1> Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 11.01.2002, регистрационный N 3152, Российская газета, 2002, N 14.

III. Заверение копий договоров

7. При отсутствии причин, препятствующих выдаче копии договора, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, изготавливает копию договора с подлинника совершенного в простой письменной форме договора (иного документа, выражающего содержание односторонней сделки), хранящегося в деле правоустанавливающих документов. Копия договора изготавливается с использованием копировальной техники.

Если орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, выдает копию договора, непогашенные записи о котором (о регистрации договора (односторонней сделки) и (или) перехода права, ограничения (обременения) права на его основании) имеются в Едином государственном реестре прав (подпункты 1, 2, 9, 11, 12 пункта 1 настоящей Инструкции), на копии договора проставляется надпись согласно приложению N 1.

Если орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, выдает копию зарегистрированного договора об отчуждении объекта недвижимого имущества, на основании которого было отказано в государственной регистрации перехода права (подпункт 4 пункта 1 настоящей Инструкции), на копии договора проставляется надпись согласно приложению N 2.

Если орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, выдает копию договора, на основании которого правообладателю в государственной регистрации было отказано (подпункт 6 пункта 1 настоящей Инструкции), на копии договора проставляется надпись согласно приложению N 3.

Если орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, выдает копию договора, запись о регистрации которого или о возникшем на основании которого праве, ограничении (обременении) права в Едином государственном реестре прав погашена (подпункты 3, 5, 7, 10 пункта 1 настоящей Инструкции), на копии договора проставляется надпись согласно приложению N 4.

Если орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, выдает копию договора, на основании которого запись о праве в Едином государственном реестре прав была погашена в связи с его переходом (подпункт 8 пункта 1 настоящей Инструкции), на копии договора проставляется надпись согласно приложению N 5.

Указанная надпись заверяется государственным регистратором с указанием его фамилии, имени и отчества и скрепляется печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

8. В случаях, когда подлинник совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки) состоит из одного листа, и его текст располагается на одной странице, надпись на копии договора проставляется на свободном месте данной страницы после подписей сторон договора (подписи лица при односторонней сделке) или на оборотной стороне листа, если свободное место для проставления надписи на указанной странице отсутствует. В надписи указывается, что копия договора состоит из одной страницы.

Если подлинник совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки) состоит из одного листа, и его текст располагается на его обеих сторонах, надпись на копии договора проставляется после подписей сторон договора (подписи лица при односторонней сделке) на свободном месте оборотной стороны листа. В случаях, когда на оборотной стороне листа свободное место для проставления надписи отсутствует, к копии договора подшивается чистый лист, на оборотной стороне которого проставляется данная надпись. В надписи указывается, что копия договора состоит из одного листа.

Если подлинник совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки) состоит из нескольких листов, при изготовлении копии такого договора листы нумеруются, сшиваются, после чего на свободном месте оборотной стороны последнего листа после подписей сторон договора (подписи лица при односторонней

сделке) проставляется указанная надпись. В случаях, когда на оборотной стороне последнего листа свободное место для проставления надписи отсутствует, к копии проставляется данная надпись. В надписи указывается количество листов, на которых размещен текст договора (односторонней сделки).

Если в указанных в настоящем пункте случаях надпись на копии договора проставляется на чистом листе, данный лист подшивается к копии договора, таким образом, чтобы его изъятие было невозможно без нарушения надписи.

Если текст подлинника совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки), включая подписи сторон (подпись лица при односторонней сделке), размещен более чем на одной странице, в надписи указывается количество листов, а перед словом "страниц" проставляется прочерк.

Копия договора изготавливается в том виде, в котором изготовлен подлинник совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки). Например, если в подлиннике текст размещен на двух страницах одного листа, то и копия договора изготавливается на двух страницах одного листа, если в подлиннике текст размещен на двух страницах двух листов (то есть на каждом листе заполнена только одна страница, а оборотная сторона листа не заполнена), то и копия договора изготавливается на двух листах.

IV. Отказ в предоставлении копии договора

9. В выдаче копии договора может быть отказано, если:

отсутствуют раздел Единого государственного реестра прав и (или) дело правоустанавливающих документов, открытые на объект недвижимого имущества, являвшийся предметом совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки), копия которого запрашивается (орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не проводил государственную регистрацию права на данный объект недвижимого имущества, ограничения (обременения) права, сделки с данным объектом, не принимало решений об отказе в государственной регистрации);

в деле правоустанавливающих документов отсутствует подлинный экземпляр совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки), за выдачей копии которого обратился правообладатель, в том числе в случаях, когда подлинник данного договора (односторонней сделки) признан вещественным доказательством и его выемка произведена в установленном федеральным законом порядке (пункт 4 статьи 12 Закона);

за выдачей копии договора обратилось ненадлежащее лицо, в том числе представитель правообладателя (лица, которому может быть выдана копия договора) не уполномочен надлежащим образом на получение копии договора;

не представлен документ, подтверждающий оплату выдаваемой копии договора;

из заявления о выдаче копии договора невозможно установить,

копия какого именно подлинника совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки) запрашивается.

10. Сообщение об отказе в предоставлении копии договора, составляемое в письменной форме, должно содержать: наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав; исходящий номер и дату направления сообщения; адрес, фамилию, имя и отчество физического лица или наименование юридического лица, которому направляется сообщение; слова "Вам отказано в выдаче копии (далее указываются наименование и реквизиты подлинника совершенного в простой письменной форме договора (односторонней сделки), копия которого запрашивалась), заявление о чем было представлено (далее указываются дата и входящий номер представленного заявления), по следующим причинам:"; причины, послужившие основанием для принятия решения об отказе в выдаче копии договора.

Исходящий номер на сообщении об отказе состоит из номера книги учета выданной информации о зарегистрированных правах, в которой были зарегистрированы заявление и прилагаемые к нему документы, и порядкового номера, под которым данное заявление и прилагаемые к нему документы были зарегистрированы в названной книге. (Например: 05/001/2005-25, где 05/001/2005 - это номер книги учета выданной информации о зарегистрированных правах, а 25 - это порядковый номер, под которым заявление и прилагаемые к нему документы были зарегистрированы в этой книге.) При этом в соответствующую строку книги учета выданной информации о зарегистрированных правах в графу "Результат рассмотрения" вносятся слова "Сообщение об отказе от..." (далее указывается дата, проставленная на сообщении).

Сообщение об отказе в предоставлении копии договора составляется на официальном бланке органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, подписывается государственным регистратором с указанием его фамилии, имени и отчества и скрепляется печатью учреждения юстиции по регистрации прав.

Приложение N 1

к Инструкции о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме

ОБРАЗЕЦ НАДПИСИ

на копии договора, непогашенные записи о котором (о регистрации договора (односторонней сделки) и (или) перехода права, ограничения (обременения) права на его основании) имеются в Едином государственном реестре прав
Настоящая копия верна подлиннику.

Копия выдана "___" _____ 20_ г.

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основанная на договоре (односторонней сделке), на дату выдачи настоящей копии не погашена.

Подлинный экземпляр хранится в деле правоустанавливающих документов N _____.

В копии _____ страниц, _____ листов.

Государственный

регистратор _____ Ф. И. О.

М. П.

Приложение N 2

к Инструкции о порядке выдачи

правообладателям по их заявлениям в письменной

форме копий договоров и иных документов,

выражающих содержание односторонних сделок,

совершенных в простой письменной форме

ОБРАЗЕЦ НАДПИСИ

на копии зарегистрированного договора, на основании которого

в государственной регистрации перехода права было отказано

Настоящая копия верна подлиннику.

Копия выдана "___" _____ 20_ г.

На дату выдачи настоящей копии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрирован данный договор (односторонняя сделка), но в государственной регистрации перехода права на основании договора (односторонней сделки) отказано.

Подлинный экземпляр хранится в деле правоустанавливающих документов N _____.

В копии _____ страниц, _____ листов.

Государственный

регистратор _____ Ф. И. О.

М. П.

Приложение N 3

к Инструкции о порядке выдачи

правообладателям по их заявлениям в письменной

форме копий договоров и иных документов,

выражающих содержание односторонних сделок,

совершенных в простой письменной форме

ОБРАЗЕЦ НАДПИСИ

на копии договора, на основании которого правообладателю

в государственной регистрации было отказано

Настоящая копия верна подлиннику.

Копия выдана "___" _____ 20_ г.

В государственной регистрации на основании договора (односторонней сделки) на дату выдачи настоящей копии отказано. Подлинный экземпляр хранится в деле правоустанавливающих документов N _____. В копии _____ страниц, _____ листов.

Государственный регистратор _____ Ф. И. О. М. П.

Приложение N 4
к Инструкции о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме

ОБРАЗЕЦ НАДПИСИ

на копии договора, запись о регистрации которого или о возникшем на основании которого праве, ограничении (обременении) права в Едином государственном реестре прав погашена

Настоящая копия верна подлиннику.

Копия выдана "___" _____ 20_ г.

Запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основанная на договоре (односторонней сделке), на дату выдачи настоящей копии погашена.

Подлинный экземпляр хранится в деле правоустанавливающих документов N _____.

В копии _____ страниц, _____ листов.

Государственный регистратор _____ Ф. И. О. М. П.

Приложение N 5
к Инструкции о порядке выдачи правообладателям по их заявлениям в письменной форме копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме

ОБРАЗЕЦ НАДПИСИ

на копии договора, на основании которого запись о праве в Едином государственном реестре прав была погашена в связи с его переходом

Настоящая копия верна подлиннику.

Копия выдана "___" _____ 20_ г.

На основании договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на дату выдачи настоящей копии

зарегистрирован переход права.

Подлинный экземпляр хранится в деле правоустанавливающих документов N _____.

В копии ____ страниц, ____ листов.

Государственный

регистратор _____ Ф. И. О.

М. П.
