

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 27 марта 2025 г. N 13-00429/25**

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение по вопросу предоставления сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) в виде выписки об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости, сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности.

Разъяснения органа государственной власти имеют юридическую силу в том случае, если данный орган наделен в соответствии с законодательством Российской Федерации специальной компетенцией издавать разъяснения по применению положений нормативных правовых актов.

Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, толкованию нормативных правовых актов.

В этой связи письма Росреестра не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм. Кроме того, содержащееся мнение в данных письмах не является официальным актом толкования правовых норм, соответственно, не может быть рассмотрено в качестве обязательного государственного предписания или выступать в качестве доказательства в суде.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, регламентируется положениями статей 62, 63 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), Порядком предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденным приказом Росреестра от 08.04.2021 N П/0149 (далее - Порядок N П/0149).

Формы документов, в виде которых предоставляются содержащиеся в ЕГРН сведения, состав таких сведений, содержащихся в этих документах, утверждены приказом Росреестра от 04.09.2020 N П/0329 "Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения ЕГРН и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости" (далее - Приказ N П/0329).

Особенности заполнения выписки из ЕГРН об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости определены пунктами 229 - 235 Порядка заполнения форм выписок из ЕГРН (Приложение N 13 к Приказу N П/0329).

Так, в выписку из ЕГРН об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости включаются сведения обо всех актуальных на дату ее подписания ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, зарегистрированных в пользу такого лица (указанного в запросе), с указанием кратких сведений об объекте недвижимости; виде зарегистрированного ограничения прав и обременения объекта недвижимости в пользу лица, сведения о котором запрашиваются, согласно соответствующей актуальной записи ЕГРН; дате и номере государственной регистрации данного ограничения прав и обременения объекта недвижимости; реквизитов документа, на основании которого зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости. Также в указанной выписке из ЕГРН указывается предмет зарегистрированного ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

Заявитель в запросе о предоставлении таких сведений из ЕГРН может указать интересующий его вид объекта недвижимости, вид ограничения прав и (или) обременения объекта недвижимости, в отношении которых представляется запрос, а также наименование субъекта Российской Федерации, если запрашивается информация по объектам недвижимости, расположенным на определенной территории (Приложение N 2 к Порядку N П/0149). При этом выписка из ЕГРН об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости не предполагает указание в ней сведений за определенный период или на определенную дату.

Частью 13 статьи 62 Закона N 218-ФЗ установлено, что содержащиеся в ЕГРН обобщенные актуальные сведения об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости предоставляются только лицам, указанным в данной части, в том числе самим правообладателям или их законным представителям.

В соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации, регулирующим имущественные отношения, правообладателем недвижимого имущества является лицо, которому такое имущество принадлежит на каком-либо праве, в частности, на праве собственности или ином вещном праве: праве хозяйственного ведения, оперативного управления, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, сервитута (положения статей 213 - 216 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее - ГК РФ).

Согласно положениям статьи 128 ГК РФ, к объектам гражданских прав относятся как вещи, так и иное имущество, в том числе имущественные права.

Земельный кодекс Российской Федерации (часть 3 статьи 5), например, к правообладателям земельных участков относит собственников земельных участков, землепользователей (лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования), землевладельцев (лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения), а также арендаторов земельных участков (лиц, владеющих и пользующихся земельными участками по договору аренды, договору субаренды).

Учитывая изложенное, полагаем, что для случаев предоставления содержащихся в ЕГРН обобщенных актуальных сведений об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости под правообладателем в контексте части 13 статьи 62 Закона N 218-ФЗ следует рассматривать лицо, в пользу которого зарегистрировано ограничение права и (или) обременение объекта недвижимости.

Также отмечаем, что в соответствии с пунктом 5 Порядка заполнения форм выписок из ЕГРН сведения в выписки из ЕГРН заносятся в полном соответствии со сведениями, внесенными в ЕГРН.

В соответствии с частью 6 статьи 1 Закона N 218-ФЗ в случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

Согласно пунктам 114, 116 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 07.12.2023 N П/0514, при государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества в реестр прав на недвижимость ЕГРН вносятся записи о сделке - государственной регистрации договора аренды, а также об ограничении права и обременении объекта недвижимости.

Таким образом, в записях ЕГРН аренда недвижимого имущества отображается как ограничение права и обременение объекта недвижимости. При этом арендодатель является лицом, права которого ограничиваются, обременяются арендой, а арендатор - лицом, в пользу которого зарегистрированы ограничение права, обременение объекта недвижимости.

Исходя из изложенного, учитывая пункт 233 Порядка N П/0329, в выписке из ЕГРН об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости, выданной по запросу арендатора недвижимого имущества, должны отображаться в том числе сведения об аренде этого недвижимого имущества (в случае, если аренда зарегистрирована в ЕГРН).

Начальник Управления
нормативно-правового
регулирования в сферах
регистрации недвижимости,
геодезии и картографии
Э.У.ГАЛИШИН