

Достаточно ли выписки из ЕГРН для продажи дома с земельным участком, или риэлтор вправе требовать свидетельство 1997 года?

1. Краткая постановка вопроса

Продавец реализует жилой дом с земельным участком; участок стоит на кадастровом учёте (межеван, в выписке отражены кадастровый номер, границы, площадь), покупатель найден. Риэлтор, ссылаясь на представленную ему выписку из ЕГРН, требует дополнительно «свидетельство о праве собственности на землю» образца 1997 года и заявляет, что без этого документа сделку сопровождать не будет. Требуется установить: (1) является ли выписка из ЕГРН самостоятельным и достаточным документом, подтверждающим право собственности продавца; (2) существует ли у продавца законная обязанность предоставить риэлтору правоустанавливающий документ 1997 года; (3) каков правовой статус ранее возникшего права и требуется ли его «переоформление».

Ответ зависит от одного фактического обстоятельства, которое необходимо проверить буквально по тексту выписки: **заполнен ли в ней раздел «Сведения о зарегистрированных правах»**. Ниже разобраны все существенные версии, поскольку при разных состояниях ЕГРН юридические выводы противоположны. Замечу: сам скриншот, на который вы ссылаетесь, в материал разбора не передан, поэтому ниже даны критерии, по которым вы сами однозначно определите применимый сценарий.

2. Исходная развилка: три возможных состояния ЕГРН и три разных вывода

Сценарий А. Право продавца зарегистрировано в ЕГРН

Признаки: в разделе 2 выписки «Сведения о зарегистрированных правах» указан правообладатель (вы), вид права («собственность»), размер доли, дата и номер государственной регистрации, орган регистрации.

Правовое значение: государственная регистрация проведена, право подтверждено записью в ЕГРН. Свидетельство 1997 года утратило самостоятельное значение — оно уже «отработало» как основание и в лучшем случае хранится в реестровом деле (ч. 2 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — реестровые дела являются составной частью ЕГРН).

Вывод: выписка достаточна. Требование риэлтора юридически ничтожно (см. раздел 4).

Сценарий Б. Право возникло до 1998 года и в ЕГРН не зарегистрировано

Признаки: раздел 2 выписки пуст либо содержит формулировку «сведения о зарегистрированных правах отсутствуют»; либо в разделе указано, что правообладатель не установлен; при этом в разделе 1 характеристика объекта и координаты границ присутствуют.

Правовое значение: наличие границ и кадастрового номера подтверждает только кадастровый учёт объекта (п. 2, 3 ч. 2 ст. 1, ст. 8, ст. 13 Закона № 218-ФЗ), но **не подтверждает право собственности**. Право здесь — ранее возникшее, юридически действительное без регистрации (ч. 1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ), однако для целей сделки его нужно подтвердить правоустанавливающим документом.

Вывод: свидетельство 1997 года (или иной правоустанавливающий документ) в этом случае действительно необходимо — но не потому, что этого хочет риэлтор, а потому что без него Росреестр не сможет установить основание возникновения права продавца и зарегистрировать переход права (ст. 14, 21, 69 Закона № 218-ФЗ).

Сценарий В. Право зарегистрировано, но принадлежит не продавцу в полном объёме

Варианты: земельный участок в аренде, в постоянном (бессрочном) пользовании, в пожизненном наследуемом владении, в общей долевой собственности, либо право зарегистрировано на иное лицо (наследодатель, правопреемник).

Правовое значение: тогда продаётся не участок, а право (аренды и т.п.), либо требуется предварительное оформление (наследство, раздел, выкуп), и подбор документов будет иным: п. 1, 4 ст. 35, ст. 37 Земельного кодекса РФ, ст. 552, 553 ГК РФ, п. 9.1 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Практический шаг № 1: закажите свежую выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах (и отдельно — выписку о переходе прав, это покажет историю записей). Именно раздел 2 определяет, идёт разговор по сценарию А или по сценарию Б.

3. Версия 1 (основная): выписка из ЕГРН — самостоятельный и достаточный документ

3.1. Нормативное обоснование

1. **ЕГРН — свод достоверных сведений.** Согласно ч. 2 ст. 1 Закона № 218-ФЗ ЕГРН является сводом достоверных систематизированных сведений об учтённом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на него, основаниях их возникновения, правообладателях и иных сведений.
2. **Запись в реестре — единственное доказательство существования зарегистрированного права.** Пункт 6 ст. 8.1 ГК РФ: зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке, а лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признаётся таковым, пока в реестр в установленном порядке не внесена запись об ином. Пункт 1 ст. 131 ГК РФ: право собственности на недвижимость подлежит государственной регистрации в ЕГРН.
3. **Момент возникновения права.** Пункт 2 ст. 8.1, ст. 219, п. 1 ст. 551 ГК РФ: при отчуждении недвижимости по договору право у приобретателя возникает с момента государственной регистрации, если иное не установлено законом.
4. **Форма удостоверения со стороны регистрирующего органа.** Часть 1 ст. 28 Закона № 218-ФЗ: государственная регистрация возникновения или перехода прав удостоверяется **выпиской из ЕГРН**. Иных удостоверяющих документов (в частности, свидетельств о государственной регистрации права) закон с 2016 года не предусматривает — именно поэтому выписка и есть официальный документ, подтверждающий право.
5. **Порядок предоставления сведений.** Ст. 62 Закона № 218-ФЗ: сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются в виде выписок — об основных характеристиках и зарегистрированных правах, о переходе прав, об ограничениях (обременениях), о содержании правоустанавливающих документов и др.

3.2. Логический вывод

Если право продавца зарегистрировано в ЕГРН (сценарий А), то:

- выписка из ЕГРН — **официальный и достаточный** документ для подтверждения права продавца;
- правоустанавливающий документ 1997 года имеет значение только архивного, исторического документа и не является носителем действующего права;
- при отсутствии у продавца оригинала свидетельства 1997 года его восстановление как таковое не предусмотрено, а копия при необходимости может быть получена из реестрового дела (ч. 2 ст. 1, ст. 62 Закона № 218-ФЗ) либо из архивного фонда.

3.3. Практический вывод по версии 1

Требование риэлтора не основано на законе и не может блокировать сделку. Продавец вправе: (а) ограничиться выпиской; (б) при желании сохранить отношения — предоставить **копию** имеющегося документа (оригинал не передавать, тем более не оставлять на хранение).

4. Версия 2: право ранее возникшее и не зарегистрированное в ЕГРН — свидетельство необходимо

4.1. Статус ранее возникших прав

Часть 1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ (в редакции, действующей с учётом изменений, внесённых Федеральными законами от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ — текст ч. 1 и 2 в приведённых источниках идентичен и по существу не изменён): права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными и при отсутствии их регистрации в ЕГРН. Закон № 122-ФЗ вступил в силу через шесть месяцев после официального опубликования (ст. 33 Закона № 122-ФЗ) — общепринятая дата начала действия: 31 января 1998 года.

Та же позиция воспроизведена в п. 11 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 № 10/22: права, возникшие до вступления в силу Закона о регистрации,

признаются юридически действительными и при отсутствии государственной регистрации, которая проводится по желанию правообладателей.

4.2. Что это означает для сделки

Признание права действительным **не равно** его подтверждённости реестром. Если записи в ЕГРН нет, продавец обязан документально подтвердить основание возникновения права: ст. 14 (ч. 1 — основания государственной регистрации), ст. 21 (документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход прав), ст. 69 Закона № 218-ФЗ. Именно таким документом и является свидетельство о праве собственности на землю (государственный акт).

4.3. Действительность документов 1997 года и иных старых форм

- Пункт 9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ: признаются действительными и имеющими равную юридическую силу с записями в ЕГРП (ЕГРН) свидетельства о праве собственности на землю по форме, утверждённой Указом Президента РФ от 27.10.1993 № 1767, государственные акты по формам постановления Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493, свидетельства по форме постановления Правительства РФ от 19.03.1992 № 177, а также свидетельства о праве собственности на землю, выданные после вступления в силу Закона № 122-ФЗ до начала выдачи свидетельств по форме постановления Правительства РФ от 18.02.1998 № 219.
- Аналогичное правило для земельных долей: ст. 18 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Важно: эти нормы лишь подтверждают, что старый документ юридически полноценен, но они **не делают его обязательным** при наличии записи в ЕГРН. Логика нормы обратная: она защищает правообладателя без «новой» регистрации, а не создаёт для него дополнительный обременяющий документооборот.

4.4. Требуется ли «переоформление»

Нет, если право уже зарегистрировано в ЕГРН, — повторная регистрация не требуется. Нет и обязательного предварительного переоформления ранее возникшего права: ч. 1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ прямо говорит, что регистрация таких прав проводится **по желанию** обладателей. «Переоформление» в смысле абз. 1 п. 1 ст. 3 Закона № 137-ФЗ (в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 255-ФЗ) касается принципиально иного случая — прав на землю,

не предусмотренных ЗК РФ (постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение), которые сохраняются, но не могут быть предметом свободного распоряжения без приведения их в предусмотренную законом форму.

4.5. Практический вывод по версии 2

Если записи о праве в ЕГРН нет, свидетельство 1997 года (или иной документ из п. 9 ст. 3 Закона № 137-ФЗ, п. 9.1 ст. 3 того же закона) — не «хотелка» риэлтора, а объективная необходимость. Регистрация перехода права в этой ситуации совмещается с регистрацией ранее возникшего права продавца, документы подаются от двух сторон (ст. 14, 18 Закона № 218-ФЗ).

5. Правовой статус свидетельства 1997 года: что оно даёт и чего не даёт

Параметр	После регистрации в ЕГРН	Без регистрации в ЕГРН
Доказательственное значение	Архивное; решающее — запись в ЕГРН (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ)	Правообразующее, обязательное (ст. 21 Закона № 218-ФЗ)
Требуется ли предъявлять покупателю	Нет	Да, как доказательство основания права
Требуется ли для Росреестра	Нет, если право уже в реестре	Да
Требуется ли «переоформление»	Нет	Регистрация — по желанию (ч. 1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ)

Отдельно: само по себе наличие/отсутствие свидетельства 1997 года **не создаёт и не устраняет** риск оспаривания сделки третьими лицами (виндикация — ст. 302 ГК РФ; добросовестность приобретателя — п. 38 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25; п. 37–39 постановления Пленума ВС РФ № 10/ВАС РФ № 22 от 29.04.2010). Источник риска — порочность оснований передачи владения у правопредшественников, а не отсутствие бумаги 1997 года у нынешнего продавца.

6. Обязан ли продавец предоставлять документ риэлтору? Четыре версии

6.1. Версия «риэлтор как частное лицо, не наделённое властными полномочиями»

Риэлтор (агентство) не является органом регистрации прав и не вправе устанавливать обязательные требования к составу документов сделки. Состав документов, представляемых в Росреестр, определён ст. 18, 21 Закона № 218-ФЗ; более того, законодательство исходит из недопустимости истребования у заявителя документов, не предусмотренных законом, и документов, уже находящихся в распоряжении органа регистрации (ч. 1, 5 ст. 18 Закона № 218-ФЗ). Сделка может быть совершена без участия риэлтора в принципе: стороны вправе подать документы самостоятельно, лично или в электронном виде.

Вывод: юридического значения угроза риэлтора не имеет.

6.2. Версия «риэлтор работает по договору с продавцом»

Если между вами и агентством заключён договор возмездного оказания услуг / агентский договор, состав передаваемых документов может быть предусмотрен этим договором. Тогда неисполнение — нарушение договора (ст. 309, 310, 421 ГК РФ), но не препятствие к сделке и не порок сделки. Риэлтор, отказавшийся исполнять договор, нарушает его сам; заказчик-потребитель вправе отказаться от договора в любое время с оплатой фактически понесённых расходов (ст. 32 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», п. 1 ст. 782 ГК РФ).

Дополнительно: возложение на потребителя обязанностей, не предусмотренных законом, и навязывание дополнительных условий могут квалифицироваться как ущемляющее условие (ст. 16 Закона № 2300-1) — позиция оспоримая, но применима, если требование подаётся как безусловное условие оказания уже оплаченной услуги.

Вывод: проверьте договор. Если в нём нет обязанности передать свидетельство 1997 года — требование выходит за пределы договора.

6.3. Версия «риэлтор — агент покупателя; требование исходит от покупателя»

Покупатель вправе оговорить любое условие сделки — стороны свободны в определении условий договора (п. 1, 4 ст. 421 ГК РФ); такие условия могут быть закреплены в предварительном договоре (ст. 429 ГК РФ). Если

покупатель требует предъявить всю «цепочку» правоустанавливающих документов, это законное договорное, а не законное обязательное требование. Несогласие продавца означает лишь риск не заключить сделку с этим покупателем.

Дополнительно: п. 1 ст. 37 ЗК РФ обязывает продавца предоставить покупателю **имеющуюся** у него информацию об обременениях и ограничениях использования участка (эти сведения и так содержатся в ЕГРН); п. 3 ст. 37 ЗК РФ (в ред. Федерального закона от 31.07.2025 № 295-ФЗ) устанавливает последствия предоставления заведомо ложной информации — уменьшение цены, расторжение договора, возмещение убытков. Сокрытие свидетельства 1997 года, при том что право зарегистрировано в ЕГРН, ложной информацией не является.

Вывод: требование покупателя — вопрос переговоров и коммерческого риска, а не норма императивного права.

6.4. Версия «требование исходит от банка покупателя (ипотека)»

Если покупатель привлекает кредит, банк на основании своих кредитных правил (ст. 819, 821 ГК РФ, Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») вправе запросить полный комплект правоустанавливающих документов, включая документы правопреемников. Это законное требование кредитора к заёмщику; для Росреестра оно значения не имеет.

Вывод: при ипотеке отказ риэлтора, скорее всего, транслирует требования банка. Тогда предмет разговора — не «свидетельство как условие сделки», а комплектация кредитного дела. Если документа нет — банку можно представить выписки из ЕГРН (в т.ч. о содержании правоустанавливающих документов, о переходе прав) и письменные пояснения.

6.5. Версия «требование Росреестра или нотариуса»

Росреестр при государственной регистрации не вправе истребовать документы сверх предусмотренных законом (ч. 1, 5 ст. 18 Закона № 218-ФЗ); сведения ЕГРН регистратор получает самостоятельно. При нотариальном удостоверении сделки нотариус также проверяет право по ЕГРН (ст. 55 Основ законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1). Нотариальная форма обязательна лишь в случаях, указанных в ст. 42 Закона № 218-ФЗ (отчуждение долей, сделки с имуществом несовершеннолетних и др.); для продажи дома с участком одним собственником она не требуется.

Вывод: ни Росреестр, ни нотариус свидетельство 1997 года как обязательное условие не требуют.

7. Обязательный состав документов при продаже дома с земельным участком

7.1. Материально-правовые требования к договору

- ст. 549–551 ГК РФ: договор продажи недвижимости, письменная форма единого документа (ст. 550), государственная регистрация перехода права (п. 1 ст. 551);
- ст. 554, 555 ГК РФ: предмет и цена — существенные условия;
- ст. 558 ГК РФ: при продаже жилого дома — существенное условие о перечне лиц, сохраняющих право пользования; договор считается заключённым с момента государственной регистрации;
- **единство судьбы** земельного участка и строения: п. 4 ст. 35, п. 1 ст. 35 ЗК РФ, п. 3 ст. 552, ст. 553 ГК РФ — при отчуждении здания, принадлежащего собственнику участка, отчуждение проводится вместе с участком; при продаже участка без строения за продавцом сохраняется право ограниченного пользования (сервитут) в отношении занятой части, если иное не определено договором;
- п. 1 ст. 37 ЗК РФ: объектом купли-продажи может быть только участок, прошедший государственный кадастровый учёт; продавец обязан передать покупателю имеющуюся информацию об обременениях и ограничениях;
- ст. 35 СК РФ: нотариально удостоверенное согласие супруга, если имущество приобретено в браке.

7.2. Процедурные документы для регистрации

Ст. 18, 21 Закона № 218-ФЗ: заявление о государственной регистрации перехода права (подаётся обеими сторонами), договор купли-продажи, документы, подтверждающие полномочия представителей, документ об уплате государственной пошлины (размер — подп. 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ). Выписка из ЕГРН в этот перечень не входит: регистратор пользуется сведениями ЕГРН самостоятельно.

Итог по разделу: ни в материально-правовом, ни в процедурном перечне «свидетельство о праве собственности на землю образца 1997 года» не фигурирует — **при условии, что право продавца уже зарегистрировано в ЕГРН.**

8. Конкурирующие правовые позиции: какую и когда применять

Позиция 1 (доминирующая в законе и практике Росреестра)

Право, зарегистрированное в ЕГРН, подтверждается исключительно выпиской из ЕГРН; иные документы не требуются (п. 6 ст. 8.1, п. 1 ст. 131 ГК РФ, ч. 1 ст. 28, ч. 2 ст. 1, ст. 62 Закона № 218-ФЗ). **Применяется**, когда раздел 2 выписки заполнен.

Позиция 2 (правозащитная, для ранее возникших прав)

Старые правоустанавливающие документы сохраняют силу наравне с записями ЕГРН (п. 9 ст. 3 Закона № 137-ФЗ, ст. 18 Закона № 101-ФЗ, ч. 1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ, п. 11 постановления Пленума № 10/22). **Применяется**, когда регистрация в ЕГРН отсутствует — тогда документ не «желателен», а обязателен.

Позиция 3 (перестраховочная, риэлторская/банковская)

Для оценки «юридической чистоты» запрашивается максимальный архив документов, включая документы правопродшественников. Закону это не противоречит как частное договорное условие, но не может подаваться как императивное требование и не влияет на действительность сделки (ст. 421, 429 ГК РФ). **Применяется** в отношениях с покупателем, его банком, страховщиком титула.

Позиция 4 (судебная, о пределах защиты реестра)

Запись в ЕГРН создаёт презумпцию (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ), но не является абсолютной защитой: право может быть оспорено в суде, а имущество — истребовано у приобретателя при недобросовестности последнего (ст. 302 ГК РФ; п. 38 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25; п. 37-39 постановления Пленума ВС РФ № 10/ВАС РФ № 22 от 29.04.2010). **Применяется** при оценке остаточных рисков покупателя и не зависит от наличия у продавца бумажного свидетельства.

9. Практические выводы по каждой версии

По версии 1 (право в ЕГРН) 1. Выписка из ЕГРН — достаточный документ. Требование риэлтора незаконно как императив. 2. Не передавайте оригиналы документов риэлтору; при желании — заверенная копия. 3. Запросите свежие

выписки: об основных характеристиках и зарегистрированных правах; о переходе прав; об ограничениях (обременениях). Это снимает 90 % вопросов покупателя и банка. 4. При давлении — направьте риэлтору письменное (по e-mail/мессенджеру) уведомление со ссылкой на ч. 1 ст. 28, ст. 62, ч. 1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ и п. 6 ст. 8.1 ГК РФ. Переписку сохранить.

По версии 2 (право не в ЕГРН) 1. Найдите правоустанавливающий документ (свидетельство, государственный акт, постановление о предоставлении участка). 2. При утрате — получите копию: из реестрового дела в Росреестре (ч. 2 ст. 1, ст. 62 Закона № 218-ФЗ), из архива органа местного самоуправления/райкомзема, через выписку о содержании правоустанавливающих документов. 3. Регистрация перехода права возможна одновременно с регистрацией ранее возникшего права; предварительное «переоформление» не требуется (ч. 1 ст. 69 Закона № 218-ФЗ). 4. Если участок относится к случаям п. 9.1 ст. 3 Закона № 137-ФЗ — право собственности регистрируется в упрощённом порядке.

По версии 3-4 (требование покупателя/банка) 1. Уточните, кто именно — носитель требования (риэлтор, покупатель, банк). Юридические последствия у всех трёх разные. 2. Требование банка — обязательное для выдачи кредита, но не для законности сделки. Требование покупателя — предмет переговоров. Требование риэлтора — не имеет правового значения.

Что нельзя делать - Соглашаться на «переоформление» уже зарегистрированного права — это избыточная и ненужная процедура. - Передавать риэлтору подлинники документов без описи и расписки. - Подписывать дополнительные соглашения с риэлтором, включающие предоставление документов, которых у вас нет и которые законом не предусмотрены, без ясного указания, что это обязанность «при наличии».

Модель ответа риэлтору (в свободной форме) «Право собственности продавца зарегистрировано в ЕГРН, что подтверждается выпиской от [дата] № [номер]. В силу ч. 1 ст. 28 и ст. 62 Закона № 218-ФЗ единственным документом, удостоверяющим государственную регистрацию, является выписка из ЕГРН; в силу п. 6 ст. 8.1 ГК РФ правообладатель — лицо, указанное в реестре. Сведения из ЕГРН являются достаточными для совершения сделки; иные документы, в том числе свидетельство о праве собственности на землю 1997 года, законом в качестве обязательных не предусмотрены. Если требование связано с внутренней процедурой компании, прошу указать конкретную норму или пункт договора».

10. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы 1. Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 8.1 (п. 1, 2, 6), 131 (п. 1), 209, 218, 219, 223, 302. 2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая): ст. 429, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 558, 782; ст. 819, 821. 3. Земельный кодекс РФ: ст. 35 (п. 1, 4), 37 (п. 1, 3 в ред. Федерального закона от 31.07.2025 № 295-ФЗ). 4. Налоговый кодекс РФ: подп. 22 п. 1 ст. 333.33. 5. Семейный кодекс РФ: ст. 35. 6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ч. 2 ст. 1; ст. 8; ст. 13; ст. 14; ст. 18 (ч. 1, 5); ст. 21; ст. 28 (ч. 1); ст. 42; ст. 62; ст. 69 (ч. 1, 2, 9) — в редакции, действующей с учётом Федеральных законов от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ, а также в редакции, приведённой в тексте Указа Президента РФ от 13.08.2024 № 690 (публикация: <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202408130007>). 7. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: ст. 6, 33. 8. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: п. 1, 9, 9.1 ст. 3 (в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 255-ФЗ). 9. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: ст. 18, 19. 10. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». 11. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: ст. 16, 32. 12. Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1: ст. 55.

Подзаконные акты и акты Правительства РФ (по формам правоустанавливающих документов) 13. Указ Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России». 14. Постановление Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 № 493. 15. Постановление Правительства РФ от 19.03.1992 № 177. 16. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219.

Акты судебного толкования 17. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 11, 37–39. 18. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 38.

Электронные источники правовой информации 19. ИПС «Законодательство России» (pravo.gov.ru): текст Федерального закона № 218-ФЗ — <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102376335>; текст Федерального закона № 137-ФЗ — <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/>

docbody=&nd=102073185; текст Федерального закона № 101-ФЗ — <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102079217>; текст Земельного кодекса РФ (ст. 37) — <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102354124> (в части ст. 39.12 ЗК РФ — как иллюстрация закрытого перечня документов, истребуемых организатором процедуры).

Итоговая формула: при зарегистрированном в ЕГРН праве — выписка достаточна, требование свидетельства 1997 года незаконно; при незарегистрированном ранее возникшем праве — свидетельство или иной документ по п. 9 ст. 3 Закона № 137-ФЗ объективно необходим, но не как «условие риэлтора», а как основание для государственной регистрации перехода права.

