

Представление нотариусами документов на государственную регистрацию недвижимости



О.Э. Рзянин,
помощник нотариуса
Люберецкого нотариального округа
Московской области,
1389496@gmail.com

АННОТАЦИЯ. С 1 февраля 2019 года Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (далее — Основы) дополнены положениями, предусматривающими, что после выдачи свидетельства о праве на наследство и свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав. Автор статьи рассматривает правовые и тех-

нические аспекты взаимодействия нотариусов с органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ключевые слова: регистрация прав, недвижимость, электронный документооборот, электронная подпись, Единый государственный реестр недвижимости, Единая информационная система нотариата.

В случае возникшей по причинам, за которые нотариус не отвечает, невозможности представить заявление о го-

сударственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав в электронной форме нотариус обязан представить их в форме документов на бумажном носителе в срок не позднее двух рабочих дней со дня выдачи свидетельства.

Аналогичная обязанность установлена также в случае удостоверения договора, на основании которого возникают права на недвижимое имущество (долю в праве собственности на недвижимое имущество), подлежащее государственной регистрации: нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом. При этом норма статьи 55 Основ диспозитивна и допускает как иные сроки направления электронных документов нотариусом, так и возможность сторон представить документы в орган регистрации самостоятельно.

Итогом первого месяца действия указанных выше положений Основ стало объективное увеличение количества подаваемых нотариусами заявлений о государственной регистрации прав, что привело к возникновению большого числа технических и правовых вопросов. Рассмотрим наиболее актуальные вопросы.

1. Особенности регистрации ранее возникших прав

Заявление о регистрации ранее возникших прав подается одновременно с заявлением о регистрации прав и сделок, если право отчуждателя (продавца, дарителя, получателя ренты и т.п.) возникло до введения в действие Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон № 122-ФЗ).

Согласно подпункту 8 пункта 3 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации (НК РФ) государственная пошлина не уплачивается за государственную регистрацию возникшего до введения в действие Закона № 122-ФЗ права на объект недвижимого имущества при государственной регистрации перехода данного права или сделки об отчуждении объекта недвижимого имущества. Для применения соответствующей льготы при формировании заявления в Единой информационной системе нотариата (далее — ЕИС) в нем необходимо проставить отметку «право на льготы», потом, при подаче иных заявлений, отметку («галочку») снять.

В силу пункта 4 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), если право на имущество возникает, изменяется или прекращается вследствие наступления обстоятельств, указанных в законе, запись о возникновении, об изменении или о прекращении этого права вносится в государственный реестр по заявлению лица, для

которого наступают такие правовые последствия. **Таким образом, от каждого правообладателя в одном деле необходимо сформировать отдельное заявление о регистрации его ранее возникшего права.**

К заявлению о регистрации ранее возникшего права должен быть приложен **подлинный документ-основание** (например, решение суда, свидетельство о праве наследство, договор приватизации и т.п.). Если документ — основание для регистрации ранее возникшего права оформлен не тем нотариусом, который удостоверил сделку, а иным лицом (даже государственной нотариальной конторой, в которой работал нотариус, судом, органом местного самоуправления и т.п.), для возможности направления такого документа на государственную регистрацию в электронном виде и придания такому документу юридической силы оригинала необходимо в соответствии со статьей 103.8 Основ осуществить удостоверение равнозначности такого документа.

В случае если документ — основание для регистрации ранее возникшего права является документом, выражающим содержание сделки, совершенной в простой письменной форме (например, договор приватизации), равнозначность такого документа не может быть удостоверена ввиду ограничений, установленных статьей 103.8 Основ. **Такой документ может быть предъявлен в Росреестр в форме документа на бумажном носителе, с заявлением о приобщении дополнительных докумен-**

тов. Такое заявление может быть подано как заявителем лично, так и нотариусом (его работником).

Закон требует регистрации ранее возникших прав при совершении сделок с недвижимостью. **В случае регистрации прав наследников регистрация ранее возникших прав умерших (наследодателей) не требуется и невозможна.** Правоспособность умерших прекращается со смертью, соответственно, подача таких заявлений противоречит закону: умерший не может быть заявителем. Однако в практике регистрирующих органов достаточно часто встречаются названные заявления о регистрации ранее возникших прав наследодателей.

2. О количестве заявлений о регистрации прав

Как было сказано ранее, в случаях возникновения прав, не связанных с моментом государственной регистрации (самый распространенный пример — оформление наследственных прав: права наследников возникают с момента открытия наследства в соответствии со ст. 1152 ГК РФ), от каждого заявителя формируется отдельное заявление. **При регистрации прав наследников от каждого наследника подается одно заявление о регистрации его права с приложением его свидетельства о праве на наследство; направление других документов не требуется.** Как поясняют территориальные органы Росреестра, приложение иных документов (свидетельства о смерти, докумен-

тов-оснований наследодателя и т.п.) приводит к повышению нагрузки на информационные системы и каналы связи, а также увеличивает время, затрачиваемое государственными регистраторами на проведение правовой экспертизы, что влияет на увеличение сроков обработки заявлений.

3. Особенности подачи заявлений о регистрации прав при отчуждении доли от доли (доли от целого)

При регистрации прав покупателя (одаряемого) запись о праве продавца (дарителя) погашается. Соответственно, для регистрации права продавца на его «остаток» доли требуется соответствующее заявление. Право общей собственности сторон возникает с момента государственной регистрации, соответственно, они могут обратиться за регистрацией совместно. Для чего подается одно обращение, содержащее волеизъявления всех участников сделки. Все лица, подавшие заявления о регистрации, уплачивают государственную пошлину за государственную регистрацию. Пошлина в рамках одного обращения оплачивается однократно.

4. Документы, прилагаемые к заявлению о регистрации

К заявлению о регистрации прав в обязательном порядке должны быть приложены документы-основания заявителя (договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство и т.п.). Если у одного заявителя несколько до-

кументов-оснований (например, свидетельство о праве на наследство и свидетельство о праве собственности пережившего супруга), все документы прилагаются к **одному** обращению.

**СОГЛАСНО ПУНКТУ 2 СТАТЬИ 15
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 24.07.2002
№ 101-ФЗ «ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ
ДОЛЕЙ В ВИДЕ ПРОСТОЙ ПРАВИЛЬНОЙ
ДРОБИ, В ГЕКТАРАХ ИЛИ БАЛЛАХ ЯВЛЯЕТСЯ
ЮРИДИЧЕСКИ ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ.
ЕСЛИ РАЗМЕРЫ ДОЛЕЙ БЫЛИ ВЫРАЖЕНЫ
В БАЛЛАХ ИЛИ ГЕКТАРАХ И НЕ БЫЛИ
ПЕРЕСЧИТАНЫ В ПРОСТЫЕ ПРАВИЛЬНЫЕ
ДРОБИ, ТО ТАКИЕ ДОЛИ, КАК И РАНЕЕ,
ПРОДОЛЖАЮТ СУЩЕСТВОВАТЬ
В ГЕКТАРАХ ИЛИ БАЛЛАХ**

Если заявитель уже имеет долю в праве общей собственности на объект недвижимости и право на нее зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН), то он может ходатайствовать о регистрации «объединенной» доли согласно пункту 92 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (далее — Порядок), а в случае приобретения «последней» доли и поступления всего объекта в единоличную собственность заявителя он вправе ходатайствовать о регистрации права собственности (не общей

долевой). Как предписывает Порядок, ранее произведенные записи о государственной регистрации права общей долевой собственности погашаются, в новой записи о праве указываются новые (суммарные) доли в праве, а в отношении документов-оснований указываются (переносятся) данные из ранее внесенных сведений о правоустанавливающих документах, на основании которых ранее были зарегистрированы доли в праве, а также о правоустанавливающем документе, на основании которого приобретена оставшаяся доля в праве.

При этом прилагать те документы, на основании которых уже было зарегистрировано право, не требуется. Например, у наследника в ЕГРН зарегистрировано право на $\frac{1}{2}$ долю в праве, и $\frac{1}{2}$ долю в праве он получает на основании свидетельства о праве на наследство. В этом случае у него возникает право собственности на всю квартиру, для чего подается заявление о регистрации права собственности и прикладывается только свидетельство о праве на наследство.

Если у заявителя была $\frac{1}{2}$ доля в праве и он получает $\frac{1}{4}$ долю в праве, он вправе просить нотариуса зарегистрировать $\frac{3}{4}$ доли в праве.

При подаче заявлений о государственной регистрации нотариус выступает от имени заявителя в качестве представителя, полномочия которого установлены законом (п. 5 ч. 3 ст. 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ

«О государственной регистрации недвижимости», далее — Закон о регистрации), соответственно, нотариус вправе подавать все заявления, которые могут быть поданы заявителем самостоятельно.

5. Документы, выдаваемые в целях удостоверения регистрации ипотеки, возникающей на основании договора

При регистрации ипотеки нормативными актами не предусмотрена выдача выписки о проведенной регистрации; регистрация ипотеки удостоверяется только специальной регистрационной надписью.

Состав сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требования к ее заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме утверждены приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (приложение № 3).

Специальная регистрационная надпись на документе, выражающем содержание сделки, представленном в форме электронного документа, совершается путем формирования отдельного электронного документа. По просьбе участника договора или его представителя нотариус может изготовить документ на бумажном носителе путем удостоверения его равнозначности поступившему электронному документу.

6. Подача заявления о регистрации доли в праве общей долевой собственности, поступающей в совместную собственность супругов

Пунктом 90.1 Порядка предусмотрены следующие особенности: «При государственной регистрации доли в праве общей долевой собственности, поступающей в совместную собственность супругов: сведения об обоих супругах указываются в одной записи о вещном праве; в отношении вида права в записи о праве указываются слова “общая долевая собственность”; после указания в записи о вещном праве размера доли в праве общей долевой собственности указываются слова “в совместной собственности”». Пункт 90.1 вступил в силу с 1 июля 2018 года, в связи с чем в настоящее время в территориальных органах Росреестра практика подобной регистрации невелика.

Формы заявлений о государственной регистрации прав и их xml-схемы не отражают особенностей регистрации доли в праве общей долевой собственности, поступающей в совместную собственность супругов. Таким образом, в настоящее время для регистрации доли в праве общей долевой собственности, поступающей в совместную собственность супругов, представляется возможным сформировать заявление о регистрации права общей долевой собственности от одного из супругов с заполнением графы «Примечание» в заявлении: «Уважаемый го-

сударственный регистратор! Прошу осуществить государственную регистрацию права общей долевой собственности (доля в праве $\frac{65}{100}$) заявителя и супруга заявителя (указываются Ф.И.О. и полные данные второго супруга), также прошу отразить в сведениях ЕГРН, что доля поступает в общую совместную собственность супругов (пункт 90.1 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943)».

В подавляющем большинстве случаев при представлении нотариусом документов на государственную регистрацию требуется заполнение одного заявления в отношении одного объекта недвижимости

7. Особенности регистрации прав на земельные доли

Не получается направить заявление на регистрацию права на земельную долю, так как размер доли указан как 4,5 балла либо в другом случае 9 га. Как выполнить обязанность по направлению документов на регистрацию?

Согласно пункту 2 статьи 15 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определение размеров земельных долей в виде **простой правильной дроби, в гектарах или баллах** является юридически действительным.

Если размеры долей были выражены в баллах или гектарах и не были пересчитаны в простые правильные дроби, то такие доли, как и ранее, продолжают существовать в гектарах или баллах.

Однако формы заявлений о государственной регистрации прав и их xml-схемы не учитывают названные положения законодательства. Таким образом, в сложившейся ситуации представляется возможным формировать заявление о регистрации права общей долевой собственности с проставлением любой доли (например, $\frac{1}{1}$) и указанием в графе «Примечание» в заявлении следующего текста: *«Уважаемый государственный регистратор! Прошу осуществить государственную регистрацию права общей долевой собственности, размер доли в праве согласно документам-основаниям выражен в баллах (гектарах) и составляет ___ балла (гектара)».*

8. О предоставлении льгот за государственную регистрацию прав

Статьей 333.35 НК РФ предусмотрены следующие льготы:

— пункт 1. От уплаты государственной пошлины освобождаются:

«12) физические лица — ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды Великой Отечественной войны, бывшие узники фашистских концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных немецкими фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны, бывшие военнопленные во время Великой

Отечественной войны при их обращении за совершением юридически значимых действий, установленных настоящей главой;

<...>

15) физические лица, признаваемые малоимущими в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, — за совершение действий, предусмотренных подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 настоящего Кодекса, за исключением государственной регистрации ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество;

<...>

17) физические лица — за государственную регистрацию права собственности на жилые помещения или доли в них, предоставленные им взамен освобожденных жилых помещений или долей в них в связи с реализацией программы реновации жилищного фонда в городе Москве»;

— пункт 3. Государственная пошлина не уплачивается в следующих случаях:

«6) за государственную регистрацию ипотеки, возникающей на основании закона, а также за погашение регистрационной записи об ипотеке;

7) за государственную регистрацию соглашения об изменении содержания закладной, включая внесение соответствующих изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

8) за государственную регистрацию возникшего до введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регист-

рации прав на недвижимое имущество и сделок с ним” права на объект недвижимого имущества при государственной регистрации перехода данного права или сделки об отчуждении объекта недвижимого имущества. В иных предусмотренных пунктом 2 статьи 6 указанного Федерального закона случаях за государственную регистрацию права на объект недвижимого имущества, возникшего до введения в действие указанного Федерального закона, государственная пошлина взимается в размере, равном половине установленной настоящей главой государственной пошлины за государственную регистрацию права на недвижимое имущество;

8.1) за государственную регистрацию прекращения прав в связи с ликвидацией объекта недвижимого имущества, отказом от права собственности на объект недвижимого имущества, переходом права к новому правообладателю, преобразованием (реконструкцией) объекта недвижимого имущества;

8.2) за государственную регистрацию прекращения ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество».

Для реализации прав на льготы к заявлению должен быть приложен соответствующий документ (удостоверение ветерана и т.п.).

9. О количестве направляемых на регистрацию электронных документов

Согласно статье 21 Закона о регистрации электронные документы направляются в одном экземпляре.

10. О проблемах с проверкой электронной подписи

Если нотариусу поступила выписка, при проверке которой выходит сообщение: **«Подпись математически корректна, но сертификат ее автора не имеет действительной подписи»**, необходимо убедиться, что на компьютере нотариуса установлены все необходимые сертификаты Удостоверяющего центра федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (УЦ ФГБУ «ФКП Росреестра»). Для корректной работы с электронными документами Росреестра необходимо скачать и установить **все** корневые сертификаты с сайта <https://uc.kadastr.ru/supports>. Чаще всего такая проблема вызвана отсутствием на рабочем месте нотариуса сертификата #5.

11. О возврате Росреестром документов без рассмотрения

Согласно статье 25 Закона о регистрации орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если:

а) такие заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов **в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования;**

б) информация об уплате государственной пошлины за осуществ-

вление государственной регистрации прав по истечении **пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует** в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах (далее — ГИС ГМП) и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем;

КАК ПРАВИЛО, ФОРМАТ ДОКУМЕНТОВ ВОПРОСОВ НЕ ВЫЗЫВАЕТ. В ИСПОЛЪЗУЕМЫХ НОТАРИУСАМИ ПРОГРАММАХ (АВТОМАТИЗИРОВАННЫХ РАБОЧИХ МЕСТАХ) СУЩЕСТВУЮТ ПОДСИСТЕМЫ, КОТОРЫЕ ПОЗВОЛЯЮТ СКАНИРОВАТЬ ДОКУМЕНТЫ В ФОРМАТЕ, ПРЕДУСМОТРЕННОМ ПОРЯДКОМ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И (ИЛИ) ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ПРИЛАГАЕМЫХ К НЕМУ ДОКУМЕНТОВ, УТВЕРЖДЕННЫМ ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 26.11.2015 № 883

в) в ЕГРН содержится **отметка о невозможности государственной регистрации** перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости **без личного участия собственника** объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено **иным лицом** (в том числе нотариусом).

Как правило, формат документов вопросов не вызывает. В используемых нотариусами программах (автоматизированных рабочих местах) существуют подсистемы, которые позволяют сканировать документы в формате, предусмотренном Порядком представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 26.11.2015 № 883. Необходимые для государственной регистрации прав документы направляются в форме электронных документов в виде электронных образов документов в формате PDF. Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1 (один к одному — без применения масштабирования). Качество представленных электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла. **В один файл не допускается сканирование нескольких документов.**

Вторым основанием возврата без рассмотрения является **неуплата государственной пошлины в течение установленного срока**. Учитывая, что для уплаты государственной пошлины

установлен срок всего в пять дней, рекомендуется производить уплату в день или на следующий день после направления документов, с обязательным указанием в квитанции кода платежа (УИН).

Если документы были возвращены без рассмотрения в связи с неуплатой государственной пошлины либо несоответствием формата документов, нотариус по просьбе заявителей вправе снова направить документы на государственную регистрацию.

Также документы могут быть возвращены, если в ЕГРН содержится запись о невозможности регистрации без личного участия правообладателя. Для исключения таких возвратов рекомендуется убедиться в отсутствии соответствующей отметки в выписке из ЕГРН, полученной для удостоверения сделки, либо рекомендовать сторонам подать заявления о регистрации лично.

В случае наличия в ЕГРН отметки о невозможности государственной регистрации без личного участия заявителя и неспособности (болезнь, физический недостаток) заявителя явиться в орган регистрации для погашения такой отметки Законом о регистрации предусмотрено предоставление органами Росреестра или подведомственными учреждениями услуг по выезду к заявителям с целью приема и доставки документов, в том числе выездной прием заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов (ч. 1

ст. 18 Закона о регистрации). По информации, размещенной на официальном сайте Росреестра, в настоящее время данная услуга в связи с отсутствием законодательного урегулирования вопросов порядка ее осуществления и установления размеров платы предоставляется только на безвозмездной основе ветеранам Великой Отечественной войны, инвалидам Великой Отечественной войны, инвалидам I и II групп при предъявлении документов, выданных в установленном порядке, в случае оказания услуг в отношении объектов недвижимости, правообладателями которых являются указанные лица.

12. При формировании заявлений в версии 2 раздела «Подача обращений в Росреестр» ЕИС есть возможность в одном заявлении выбрать несколько объектов (например, дом и земля). Возможно ли формирование одного заявления сразу на несколько объектов?

В соответствии с Требованиями к заполнению форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН, о внесении сведений в ЕГРН заинтересованным лицом, о внесении в ЕГРН записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности го-

сударственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 8.12.2015 № 920 (приложение № 4), **одно** заявление заполняется в отношении **одного** объекта недвижимости и (или) **одного** действия, осуществляемого органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, составляется и подписывается одним лицом, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации (например, при кадастровом учете и (или) регистрации прав на все образованные объекты недвижимости). Заявление может быть заполнено и подписано более чем одним лицом при представлении документов на государственную регистрацию права **общей совместной собственности**.

В подавляющем большинстве случаев при представлении нотариусом документов на государственную регистрацию требуется заполнение одного заявления в отношении одного объекта недвижимости.

13. Порядок регистрации прав наследников при заключении соглашения о разделе наследства в день выдачи свидетельства о праве на наследство

Согласно статье 1165 ГК РФ государственная регистрация прав наследников

на недвижимое имущество, в отношении которого заключено соглашение о разделе наследства, осуществляется на основании соглашения о разделе наследства и ранее выданного свидетельства о праве на наследство, а в случае, когда государственная регистрация прав наследников на недвижимое имущество была осуществлена до заключения ими соглашения о разделе наследства, на основании соглашения о разделе наследства.

ГК РФ допускает возможность регистрации результата раздела наследства, минуя регистрацию права общей долевой собственности наследников на основании свидетельств о праве на наследство. Таким образом, если в день выдачи свидетельства о праве на наследство наследниками заключено соглашение о разделе наследства, нотариус может направить заявление о регистрации прав на результат раздела, приложив и свидетельства о праве на наследство, и соглашение о разделе наследства.

14. Регистратор сообщил нотариусу, что в ГИС ГМП отсутствуют сведения об уплате государственной пошлины за регистрацию прав, хотя все квитанции оплачены

В регионах, на территории которых введена в эксплуатацию Федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости (версия 2 в ЕИС), заявления поступают на рассмотрение государственного регистратора до получения информации об уплате государственной пошлины от ГИС ГМП. Поэтому

возможно дополнительно направить документ об уплате государственной пошлины. Для направления дополнительных документов на регистрацию в том же деле, в котором осуществлена отправка заявления, необходимо сформировать еще одно обращение — о направлении дополнительных документов. В заявлении указываются номер первичного заявления по книге учета входящих документов (КУВД) и дата отправки. Существует технологическая особенность направления документов об оплате. При описании документов об оплате (чеков, квитанций и т.п.) должен быть выбран тип документа «иной документ».

15. Срок выгрузки готовых документов на портал Росреестра и в ЕИС

В зависимости от загруженности информационных систем и каналов связи сформированные документы из территориальных органов Росреестра выгружаются на портал Росреестра и в ЕИС с незначительной задержкой. Однако во время пиковых нагрузок наблюдаются задержки в 2–3 часа: документы доступны для скачивания через несколько часов после поступления соответствующего сообщения на электронную почту нотариуса.

16. Нотариусу поступило сообщение, что регистрация приостановлена, заявка в статусе «приостановлено», документов для скачивания нет

В случаях массовых сбоев в работе информационных систем Росреестра

наблюдаются ситуации, при которых заявления поступают в территориальные органы Росреестра (далее — Управление) позднее установленного срока регистрации (через несколько дней после оплаты), в этом случае Управление выставляет «техническую» приостановку в связи с отсутствием документов. Как правило, в течение одного дня поступает уведомление о снятии приостановления, и документы поступают нотариусу.

ACTUAL PROBLEMS OF SENDING NOTARIAL DOCUMENTS TO THE STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO IMMOVABLE PROPERTY AND TRANSACTIONS WITH IT

O.E. Rzyanin,
Notary assistant,
Lyubertsy notarial district
of Moscow region

ABSTRACT. The Fundamentals of Notaryship Legislation of the Russian Federation have been supplemented by the rules from February 1, 2019. Now the notary is obliged to submit an application for state registration in electronic form to the registration office after the issuance of the certificate of right for inheritance and certificates of ownership in the common property of the spouses. The article focuses on legal and technical aspects of the interaction between notaries and registration system in real estate.

Keywords: state registration of immovable property, real estate, electronic document,

digital signature, single state register or property, notary information systems.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ.

3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 5.08.2000 № 117-ФЗ.

4. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. Верховным Советом Российской Федерации 11.02.1993 № 4462-1).

5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

6. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

8. Федеральный закон от 3.08.2018 № 338-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

9. Приказ Минэкономразвития России от 26.11.2015 № 883 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, порядка представ-

ления заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» (зарегистрирован в Минюсте России 18.01.2016 № 40613).

10. Приказ Минэкономразвития России от 8.12.2015 № 920 «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости заинтересованным лицом, о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемых с ними документов в электронной форме, а также формы заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполне-

ния комплексных кадастровых работ» (зарегистрирован в Минюсте России 9.03.2016 № 41343).

11. Приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на до-

кументе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (зарегистрирован в Минюсте России 25.03.2016 № 41548).

12. Приказ Минэкономразвития России от 10.04.2018 № 187 «О внесении изменений в Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943» (зарегистрирован в Минюсте России 10.05.2018 № 51033).