

Елена Бабаева заместитель начальника
отдела государственной регистрации
недвижимости №2 Управления
Росреестра по Белгородской области

Доклад на тему «Текущие проблемы взаимодействия при осуществлении учетно-регистрационной деятельности»

Добрый день, коллеги!

Эффективное взаимодействие специалистов Росреестра и представителей органов местного самоуправления (далее – ОМС) способствует качественному оказанию госуслуг гражданам.

В связи с этим, необходимо обозначить текущие проблемы взаимодействия при осуществлении учетно-регистрационной деятельности.

1. Одним из основных принципов земельного законодательства является единство судьбы земельных участков (далее – ЗУ) и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе ЗУ, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Земельным кодексом Российской Федерации (пункт 4 статья 35) установлено, что отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ЗУ и принадлежащих на праве собственности одному лицу проводится вместе с ЗУ.

Учитывая изложенное, при передаче в порядке приватизации жилого дома, расположенного на земельном участке, находящимся в муниципальной собственности, одновременно необходимо осуществлять передачу такого ЗУ.

2. При подаче документов на государственную регистрацию ранее возникшего права в порядке, предусмотренном статьей 12 Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» (далее – Закон № 93-ФЗ) необходимо учитывать, что в данном случае по заявлению ОМС возможно осуществлять государственную регистрацию (далее – ГРП) на ЗУ и находящиеся на таких ЗУ объекты капитального строительства, в случае когда ЗУ предоставлен гражданину до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (30.10.2011) для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Однако на ГРП поступают пакеты документов, например, на жилое помещение – квартиру либо документы – основания возникновения права выдана после 30 октября 2001.

3. Недопустимы ситуации, когда в распорядительных документах о предоставлении ЗУ не конкретизирован вид собственности в которую предоставляется ЗУ долевая или совместная собственность (например когда заявители являются супругами).

4. В соответствии с ч. 3 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) снимает с государственного кадастрового учета (далее – ГКУ) земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в ЕГРН.

Для принятия решения о снятии с ГКУ ЗУ в ОМС направляется запрос о наличии правоустанавливающих документов в отношении земельного участка и основаниях для разграничения права собственности на такой земельный участок. При поступлении в Управление ответа об отсутствии документов и соответствующих сведений указанный ЗУ снимается с ГКУ.

При этом, через некоторое время от ОМС поступает заявление о ГРП в отношении архивного земельного участка, например, в порядке статьи 12 Закона № 93-ФЗ либо от заявителя. Такая ситуация является недопустимой, так как в указанном случае необходимо осуществлять подготовку межевого плана для постановки на ГКУ архивного ЗУ.

5. Необходимо отметить, что истечение указанного в договоре аренды недвижимости срока само по себе не является основанием для погашения регистрационной записи об аренде в ЕГРН.

Документами, необходимыми для погашения записи об аренде могут быть:

- соглашение о расторжении (прекращении) договора аренды, подписанное арендатором и арендодателем;
- документы (акты), подтверждающие передачу (возврат) арендованного имущества арендодателю (статья 622 ГК РФ);
- уведомление о расторжении аренды недвижимости, направленное арендатору или арендодателю в срок, установленный законом или договором для предупреждения о расторжении договора аренды недвижимости;
- вступившее в законную силу решение суда.

Для погашение в ЕГРН записи об аренде необходимо предоставить в орган регистрации прав любым из соответствующее заявление, документы, подтверждающие фактическое прекращение арендных отношений либо вступивший в законную силу судебный акт. При этом, встречаются случаи предоставления

представителями ОМС в качестве документа для погашения записи об аренде, например, свидетельства о смерти арендатора.

6. По вопросу о правилах удостоверения электронного документа необходимо отметить следующее.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления представляют заявления о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемые к ним документы в орган регистрации прав только в форме электронных документов в порядке, установленном пунктом 2 части 1 настоящей статьи (ч. 1.4 ст. 18 Закона о регистрации).

Необходимо различать понятия «электронный документ» и «электронный образ документа». Под электронным образом документа (электронной копией документа, изготовленной на бумажном носителе) понимается переведенная в электронную форму с помощью средств сканирования копия документа, изготовленного на бумажном носителе, заверенная в установленном порядке. Такой документ может быть удостоверен ОМС.

При заключении органом местного самоуправления сделки в электронном виде, например заключение договора аренды на электронных торгах, должен быть составлен электронный документ, который подписывается усиленными квалифицированными электронными подписями сторон договора. То есть на практике это документ (например, в формате pdf), и два (по количеству участников сделки) файла подписи с именем файла аналогичным имени файла договора и расширением pdf.sig. Что позволит проверить действительность данных подписей сервисами проверки ЭЦП. Именно файл с таким расширением указывает на то, что представлен электронный документ, а не его «сканобраз», и этот файл подлежит проверке на действительность подписи на документе.

Просим учитывать изложенное при подаче документов на ГРП.

В заключение хотелось бы обратить внимание, что положениями статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» установлена обязанность направления в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в отношении соответствующего объекта недвижимости.

Учитывая изложенное, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникает или прекращается на основании акта органа местного самоуправления либо сделки с органом местного самоуправления (например, в случае заключения соглашения о предоставлении жилого помещения взамен изымаемого, договоры передаче в собственность граждан жилого помещения в порядке приватизации и др.) ОМС обязан подать документы для осуществления ГРП в электронном виде.