



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА –
РУКОВОДИТЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

13.08.2019 № 26557-ВН/РДЗи

На № _____ от _____

**О применении положений
Федерального закона от 2 августа
2019 г. № 286-ФЗ**

2 августа 2019 г. принят Федеральный закон № 286-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 286-ФЗ), направленный на защиту интересов граждан в случае недобросовестных действий по отчуждению принадлежащего им на праве собственности недвижимого имущества с использованием незаконно полученного ключа электронной подписи.

Закон № 286-ФЗ вступает в силу с 13 августа 2019 г. (за исключением абзаца седьмого пункта 3 статьи 1, вступающего в силу с 1 ноября 2019 г.).

Законом № 286-ФЗ внесены изменения в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), в частности, предусматривающие, что:

осуществление государственной регистрации перехода права, прекращения права собственности на объект недвижимого имущества, принадлежащий физическому лицу, на основании заявления и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП), возможно только при наличии в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) записи о возможности представления соответствующего заявления на основании документов, подписанных УКЭП (далее – запись);

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра»

Госкомрегистр

Севреестр

заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, может быть представлено как в отношении одновременно всех объектов недвижимости, право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН за физическим лицом, так и в отношении любого из них;

отсутствие в ЕГРН записи является основанием для возврата без рассмотрения заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на соответствующий объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных УКЭП, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 статьи 36.2 Закона № 218-ФЗ; орган регистрации прав обязан уведомить физическое лицо, за которым в ЕГРН зарегистрировано право собственности на объект недвижимости, о возврате указанного заявления с указанием причины возврата в течение пяти рабочих дней со дня принятия соответствующего решения по почтовому адресу и (или) адресу электронной почты, по которым осуществляется связь с таким физическим лицом;

заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, направляется заявителем в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе посредством личного обращения или почтового отправления в соответствии с требованиями, предусмотренными пунктом 1 части 1, частями 2 и 3, пунктом 1 части 4, частью 8, пунктами 1 и 4 части 12, частями 14, 15, 17, 18 статьи 18 и частями 1, 2 статьи 21 Закона № 218-ФЗ;

отсутствие в ЕГРН записи не препятствует осуществлению государственной регистрации прав на основании заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, представленных в порядке, установленном статьей 19 Закона № 218-ФЗ, нотариусом на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, в случае представления сторонами договора купли-продажи с использованием информационных технологий взаимодействия кредитной организации с органом регистрации прав, а также если документы подписаны УКЭП, квалифицированный сертификат ключа проверки которой выдан ФГБУ «ФКП Росреестра».

В соответствии с частью 2 статьи 39 Закона № 218-ФЗ формы указанных в статьях 35 – 37, а также частях 1 – 3 статьи 38 Закона № 218-ФЗ заявлений и требования к их заполнению, а также требования к формату заявлений в электронной форме устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. В настоящее время Минэкономразвития России осуществляется разработка проекта приказа, предусматривающего утверждение формы и требований к заполнению заявления о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП.

При этом приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. № 920 утверждена также форма 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 государственной регистрации права без личного участия правообладателя, записей о наличии прав требований в отношении зарегистрированного права, отдельных записей о правообладателе, а также отдельных дополнительных сведений об объекте недвижимости (далее – Заявление).

В реквизите 3.1.3 формы Заявления предусмотрена строка «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения».

Учитывая изложенное, до принятия указанного нормативного правового акта Минэкономразвития России и, соответственно, доработки ФГИС ЕГРН:

внесение в ЕГРН записи в отношении объекта недвижимости рекомендуется осуществлять на основании Заявления, в целях чего в строке «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения» реквизита 3.1.3 Заявления следует указывать слова: «внести запись о возможности представления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, зарегистрированный «___» _____ г. за № _____, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью»;

количество Заявлений (с заполненной в них названной строкой в реквизите 3.1.3) должно соответствовать количеству объектов недвижимости, в отношении которых их собственник полагает необходимым внести записи;

если объекты недвижимости, в отношении которых их собственник подает лично Заявления, расположены на территориях, находящихся под юрисдикцией различных территориальных органов Росреестра, то к такой ситуации применяются установленные действующими нормативными правовыми актами правила, касающиеся экстерриториального представления документов.

В целях обеспечения реализации положений Закона № 286-ФЗ необходимо:

провести разъяснительную работу с многофункциональными центрами предоставления государственных и муниципальных услуг, в том числе в части порядка приема и заполнения Заявления до принятия соответствующего нормативного правового акта Минэкономразвития России;

ФГБУ «ФКП Росреестра» при обращении заявителя с Заявлениями в отношении объектов недвижимости, расположенных на территориях, находящихся под юрисдикцией различных территориальных органов Росреестра, обеспечить прием всех Заявлений (как по правилам, касающимся экстерриториального представления документов, так и в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории приема Заявлений).

Также обращаем внимание на то, что согласно части 5 статьи 36.2 Закона № 218-ФЗ, введенной Законом № 286-ФЗ (вступает в силу с 1 ноября 2019 г.), орган регистрации прав в день поступления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных УКЭП, уведомляет физическое лицо, за которым в ЕГРН зарегистрировано право собственности на объект недвижимости, об указанном заявлении (далее – Уведомление) в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования.

В связи с изложенным до вступления в силу нормативного правового акта Минэкономразвития России, устанавливающего порядок направления Уведомления, полагаем целесообразным направление Уведомления по имеющимся адресам электронной почты, в том числе указанному в заявлении о государственной регистрации такого правообладателя и содержащемуся в ЕГРН.

Поскольку на данный момент форма Уведомления не утверждена, при его подготовке следует руководствоваться подходами, предусмотренными приказом Минэкономразвития России от 25 марта 2016 г. № 173 «Об утверждении порядков

и способов направления органом регистрации прав уведомлений, а также подлежащих выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав представленных заявителем документов». При этом Уведомление должно содержать информацию о виде объекта недвижимости и его кадастровом номере, дате поступления заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных УКЭП, сведения о лице, обратившемся с таким заявлением (в отношении физического лица – фамилия, имя, отчество (при наличии), в отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления – наименование), виде регистрационного действия, плановой дате окончания срока осуществления государственной регистрации прав.

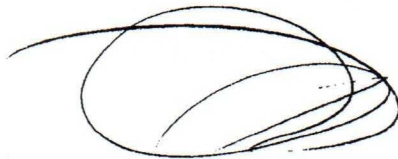
Кроме того, до внесения соответствующих изменений в Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 (далее – Порядок), регламентирующих правила внесения записи в реестр прав, ограничений прав, обременений недвижимого имущества ЕГРН, рекомендуется вносить такую запись в порядке, аналогичном установленному пунктом 55 Порядка, путем указания в записи о вещном праве на объект(ы) недвижимости слов: «Принято заявление о возможности представления в случае отчуждения объекта недвижимости заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью», а также даты и времени с точностью до секунды внесения записи (для внесения записи в ЕГРН рекомендуется использовать в ФГИС ЕГРН поле «Иные сведения» вкладки «Запись реестра прав ЕГРН о вещных правах», аналогичные поля в унаследованных учетных системах).

Одновременно сообщаем, что письмо Минэкономразвития России от 5 июля 2019 г. № 21773-ВА/Д23и отзывается с исполнения, кроме того:

1) запись о заявлении о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения и обременения недвижимого имущества без личного участия собственника (его законного представителя) сохраняется и применяется в случаях, предусмотренных статьей 36 Закона № 218-ФЗ;

2) при наличии в ЕГРН одновременно записей, предусмотренных статьями 36 и 36.2 Закона № 218-ФЗ, данные записи рассматриваются органом регистрации прав в совокупности (если иное не установлено Законом № 218-ФЗ, возможно осуществление государственной регистрации в том числе перехода, прекращения прав на основании поданных правообладателем объекта недвижимости электронных документов, в том числе заявления о государственной регистрации, подписанных УКЭП этого физического лица);

3) наличие в технологической книге записи о просьбе правообладателя объекта недвижимости (поступившей в соответствии с Федеральным законом от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации») не осуществлять государственную регистрацию перехода или прекращения прав на основании электронных документов при наличии заявления этого правообладателя, поданного в установленном статьей 36.2 Закона № 218-ФЗ порядке, не является причиной, препятствующей регистрации перехода или прекращения прав на основании электронных документов, подписанных УКЭП данного правообладателя, основанием для направления ему уточняющих запросов.



В.В. Абрамченко