

Работа по снижению доли решений о приостановлении учетно-регистрационных действий

Заместитель руководителя Громова Татьяна Алексеевна

Ноябрь 2022 г.





Доля решений о приостановлении УРД. Общая статистика.

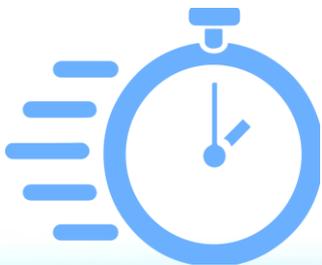
Плановые показатели		
ГКУ	ГРП	Единая процедура
8%	2,5%	8%

*Доля решений о приостановлении
учетно-регистрационных действий с начала 2022 г. сократилась*

	ГКУ	ГРП	Единая процедура
Январь 2022	6% ↓	2,0% ↓	6,9% ↓
Октябрь 2022	2% ↓	1,5% ↓	4% ↓

*Сроки осуществления учетно-регистрационных действий минимальны
и составили в октябре 2022 г.*

ГКУ	ГРП	Единая процедура
2,4 рабочих дня	1,7 рабочих дня	3,4 рабочих дня





ПЛАН



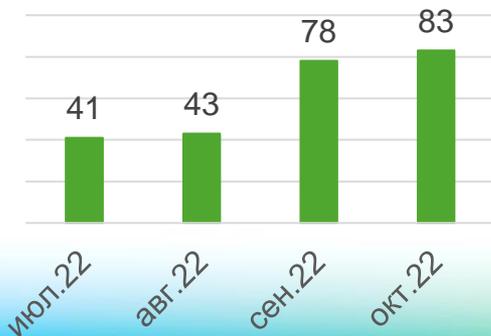
ФАКТ
на 01.11.2022

Доля решений о приостановлении учетно-регистрационных действий по «бытовой недвижимости» в электронном виде

0,5%

0,17%

Количество регионов, достигших планового показателя по доле приостановлений



Средний срок осуществления УРД в отношении объектов «бытовой недвижимости» по заявлениям, представленным в электронном виде в октябре 2022 г., составил **0,6** рабочих дня



Реализация плана мероприятий (дорожной карты) по снижению доли решений о приостановлении осуществления ГКУ и(или) ГРП, утвержденного руководителем Росреестра О.А. Скуфинским 28.01.2022



МЕРОПРИЯТИЕ



РЕЗУЛЬТАТ



Меры, принимаемые для достижения результата

Меры нормативно-правового характера

Внесение изменений, четко определяющих состав представляемых документов, пределы правовой экспертизы, а также сокращающие основания для приостановления

Приняты федеральные законы, уточняющие пределы правовой экспертизы

Утверждение приказами Росреестра новых требований к подготовке межевых и технических планов, актов обследования

Меры методического характера

Повышение качества работы за счет формирования единообразной практики при совершении соответствующих учетно-регистрационных действий

Оптимизация работы государственных регистраторов прав путем использования доведенных Росреестром типизаций, пределов правовой экспертизы, образцов уведомлений

Направление писем, содержащих разъяснения по актуальным вопросам правоприменения

Обучение государственных регистраторов прав



Реализация плана мероприятий (дорожной карты) по снижению доли решений о приостановлении осуществления ГКУ и(или) ГРП, утвержденного руководителем Росреестра О.А. Скуфинским 28.01.2022



МЕРОПРИЯТИЕ

Организационные и иные меры



РЕЗУЛЬТАТ

Повышение качества представляемых для государственного учета и (или) государственной регистрации прав документов

Повышение качества подготавливаемых государственными регистраторами прав уведомлений о приостановлении

Сокращение (исключение) необоснованных приостановлений



Меры, принимаемые для достижения результата

Создание в каждом территориальном органе советов по рассмотрению вопросов, связанных с осуществлением УРД

Мониторинг принимаемых решений о приостановлении УРД

Выборочный анализ уведомлений о приостановлении на предмет соответствия их утвержденным форма, а также их содержания требованиям действующих НПА

Принятие мер при выявлении необоснованных решений о приостановлении

Взаимодействие с уполномоченными на выдачу разрешений на ввод объекта в эксплуатацию органами в целях предварительной проверки технических планов вводимых в эксплуатацию объектов, определение сотрудников, которые будут осуществлять такую проверку



Методическая работа. Советы по вопросам УРД

! Основной целью создания Советов является *снижение доли решений о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий, исключение необоснованных решений о приостановлении осуществления учетно-регистрационных действий*

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ СОВЕТОВ:

рассмотрение вопросов государственных регистраторов прав, выработка предложений по их разрешению (в том числе обоснованию возможных решений)

выработка практических рекомендаций для государственных регистраторов прав, в том числе в связи с изменением законодательства Российской Федерации

анализ судебной практики

анализ принятых государственными регистраторами прав решений *на предмет их обоснованности*, в том числе в связи с поступлением на *рассмотрение всех обращений* и жалоб с информацией о несогласии с ними



Необоснованные решения о приостановлении, выявленные в ходе Советов и апелляционных комиссий

ВСЕГО за период февраль-
октябрь 2022 г. выявлено **352**
необоснованных решения

100 необоснованных решений выявлено
в ходе заседаний советов о рассмотрению
вопросов, возникающих в практике
осуществления учетно-регистрационной
деятельности

48 необоснованных решений выявлено
в ходе апелляционных комиссий

Принимаемые меры

проводятся **служебные проверки**
в отношении государственных
регистраторов прав, допустивших
нарушения;

принимаются меры **материального**
воздействия к государственным
регистраторам прав, допустившим
нарушения;

проводится работа **разъяснительного**
характера;

информация доводится до сведения всех
государственных регистраторов прав



Пределы правовой экспертизы документов

Доведены перечни проверок документов:

1

• общие для всех видов УРД

2

• государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства многоквартирного дома

3

• государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного со вторым и последующим участником долевого строительства многоквартирного дома

4

• государственного кадастрового учета МКД

5

• ГКУ изменений земельных участков в связи с уточнением местоположения границ и площади, включая исправление реестровых ошибок

6

• ГКУ на земельные участки, образуемые в порядке Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

7

• государственная регистрация ипотеки

8

• выдачи закладной, в том числе электронной закладной

9

• ГКУ и (или) ГРП в связи с образованием земельных участков, находящихся в собственности, пожизненном наследуемом владении или ПБП физических и (или) юридических лиц путем раздела, объединения, перераспределения

10

• Осуществления ГКУ и (или) ГРП на жилой или садовый дом, созданный (реконструированный) на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, ИЖС или ЛПХ в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта ИЖС, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации



Планируются к подготовке перечни проверок документов, представленных для осуществления

1

- *ГРП перехода права на объект недвижимого имущества в связи с приватизацией государственного и муниципального имущества*

2

- *ГРП аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности*

3

- *ГКУ и(или) ГРП на нежилые здания, помещения в связи с их реконструкцией, капитальным ремонтом или перепланировкой, если такое помещение расположено в многоквартирном доме*

4

- *ГКУ сооружений, в том числе линейных*

5

- *ГКУ в связи с прекращением существования здания, сооружения, помещения*



Перечни проверок

В перечне общих необходимых проверок внимание территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра было сакцентировано в том числе на том, что:

- 1) При проведении проверки лица, обратившегося с заявлением о ГКУ и (или) ГРП** осуществляется правовая экспертиза в том числе на предмет:
 - соответствия кругу лиц, определенных в статье 15 Закона № 218-ФЗ;**
 - действительность доверенности** на представление документов (если документы представлены представителем по доверенности);
 - наличие полномочий в доверенности** на представление документов, соответствие формы и содержания доверенности требованиям законодательства (если документы представлены представителем по доверенности);
- 2) При проведении документов, представленных для ГКУ и (или) ГРП** осуществляется:
 - проверка соответствия формы** и содержания заявления требованиям приказа Росреестра от 19.08.2020 № П/0310, в том числе на предмет соответствия приложенных документов заявленным учетно-регистрационным действиям;
 - визуальная проверка на подлинность, достоверность, наличие информации о подложности документа**, содержащихся в нем сведений, наличие подписей, печатей, соответствие их на заявлении и приложенных документах; при регистрации перехода права, также на **соответствие подписей на документах в реестровом деле**, за исключением документов, представленных нотариусом;
 - соответствие формы и содержания документа-основания для ГКУ и (или) ГРП требованиям** действующего законодательства;
 - наличие полномочий у лица, подписавшего документ**, акт органа государственной власти, органа местного самоуправления на факт издания (принятия) и достоверность содержащихся в нем сведений, на признание судом недействительным, на полномочия органа (компетенцию), издавшего акт;
 - подлинность нотариально удостоверенного документа и достоверность содержащихся в нем сведений**, кроме документов, представленных нотариусом, удостоверившим такие документы,



Наиболее часто встречающиеся вопросы

Нужно ли вместе с договором купли-продажи, или мены, или дарения предоставлять акт приема-передачи квартиры на регистрацию права собственности?

Акт приема-передачи объекта недвижимости подтверждает исполнение сторонами договора обязательств, то есть обязанности лица, отчуждающего такой объект, передать его в собственность приобретателя и обязанности приобретателя принять его.

Если договором об отчуждении объекта недвижимости установлен иной порядок передачи приобретателю этого объекта *(например, без составления передаточного акта или иного документа о передаче приобретателю объекта недвижимости, регулируя данный вопрос непосредственно в договоре, либо если договором предусмотрено, что фактическая передача имущества приобретателю будет осуществлена по акту приема-передачи по истечении определенного сторонами периода времени после государственной регистрации перехода права на данное имущество)*, акт приема-передачи на государственную регистрацию перехода прав на объект недвижимости **может не представляться**.



Наиболее часто встречающиеся вопросы

Как риелтору проверить документы перед заключением договора купли-продажи квартиры, если у продавца его документы о праве собственности на квартиру только электронные, а «бумажных» документов у него никаких нет?

Можно:

запросить выписку из ЕГРН, содержащую сведения о продаваемой квартире;

получить у собственника (продавца):

- копию «электронного» правоустанавливающего документа (например, договора купли-продажи, по которому продавец приобрел квартиру, которую он сейчас продает), хранящегося в Росреестре. Если об этом будет указано в запросе собственника (продавца), такая копия будет изготовлена в «бумажной» форме и будет заверена печатью кадастровой палаты подписью ее сотрудника;

- выписку из ЕГРН о содержании правоустанавливающего документа (в ней можно увидеть, например, содержание существенных условий договора, по которому продавец приобрел в свое время продаваемую сейчас квартиру) (Подробнее об этом см. пункт 177 Порядка заполнения форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329).



Как погасить в ЕГРН запись о том, что регистрация осуществлена без согласия супруга?

Действующими нормативными правовыми актами погашение такой записи **не предусмотрено (важен именно факт отсутствия такого согласия на момент регистрации, поэтому в дальнейшем такая запись погашению не подлежит).**



Наиболее часто встречающиеся вопросы

Нужно ли удостоверить у нотариуса договор купли-продажи или дарения доли в праве общей собственности на объект недвижимости, когда приобретатель доли становится единственным собственником этого объекта?

Да, в данном случае речь идет об отчуждении доли в праве, что в силу действующего законодательства не относится к исключениям и требует нотариального удостоверения (данная позиция поддерживается и Федеральной нотариальной палатой).



Особенности осуществления (исполнения) сделок по Указу Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81

С 02.03.2022 установлен **особый порядок осуществления (исполнения) сделок**, влекущих за собой возникновение права собственности на недвижимое имущество

По общему правилу, такие сделки между **резидентами и иностранными (в том числе юридическими) лицами, связанными с Недружественными государствами***, и с **лицами, находящимися под контролем указанных иностранных лиц**, осуществляются (исполняются) на основании разрешений, выдаваемых Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации.

При этом указом Президента Российской Федерации от 04.05.2022 № 254 установлен ряд случаев, на которые действие указа № 81 **не распространяется, например, на сделки по отчуждению недвижимого имущества гражданами иностранных государств, совершающих недружественные действия, при условии, что проведение расчетов по таким сделкам осуществляется с использованием счета типа "С"**

При этом Указом № 254, Подкомиссией** разрешены некоторые сделки, например:

- ✓ совершаемые между застройщиками и участниками долевого строительства – иностранными юридическими лицами, зарегистрированными в соответствии с законодательством Недружественных государств, либо российскими юридическими лицами, находящимися под контролем лиц, связанных с Недружественными государствами;
- ✓ по которым одной из сторон является российское юридическое лицо, имеющее долю прямого и (или) косвенного участия в своем уставном капитале иностранных лиц, связанных с Недружественными государствами, либо находящееся под контролем таких лиц, а именно:
 - публичное акционерное общество – не более 50% минус 1 акция;
 - непубличное акционерное общество – не более 25% минус 1 акция;
 - общество с ограниченной ответственностью – не более 25% минус 1 голос

*Недружественные государства - иностранные государства, совершающие в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия

** Подкомиссия – Подкомиссия Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации



**Спасибо
за внимание!**