

Министерство экономического развития Российской Федерации
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО
СТАВРОПОЛЬСКОМУ КРАЮ

ПРОТОКОЛ

рабочей встречи с представителями нотариальной палаты
Ставропольского края по вопросам информационного взаимодействия и
правоприменительной практики

08 июня 2017 года

№ 2

Присутствовали:

- В.В. Бовша - заместитель руководителя Управления Росреестра по Ставропольскому краю;
- Е.Н. Глазунова - член правления нотариальной палаты Ставропольского края (далее – НПСК), председатель комиссии по методической работе, нотариус по Ставропольскому городскому нотариальному округу;
- Л.А. Кудрявцева - член правления НПСК, председатель комиссии по профессиональной этике нотариусов, нотариус по Новоалександровскому районному нотариальному округу;
- Т.П. Соболева - член правления НПСК, ~~председатель комиссии по~~ повышению квалификации нотариусов, нотариус по Ставропольскому городскому нотариальному округу;
- А.А. Бекетов - советник президента НПСК по правовым вопросам;
- И.В. Аршинова - член комиссии по методической работе НПСК;
- А.В. Белогрудова - начальник правового отдела НПСК;
- О.В. Белогаев – заместитель начальника правового отдела НПСК;
- Е.В. Белозерова - начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Ставропольскому краю;
- С.А. Ничволод - начальник отдела регистрации ипотеки Управления Росреестра по Ставропольскому краю;
- А.Б. Балабекян – и.о. начальника отдела организации, мониторинга и контроля Управления Росреестра по Ставропольскому краю;
- Ю.В. Неклеца - главный специалист-эксперт отдела организации, мониторинга и контроля Управления Росреестра по Ставропольскому краю.

РАССМОТРЕННЫЕ ВОПРОСЫ ПОВЕСТКИ ДНЯ:

1. О необходимости нотариального удостоверения договоров по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

РЕШИЛИ:

Направить запрос в Министерство экономического развития.

2. Является ли основанием для приостановления и дальнейшего отказа в проведении государственной регистрации прав на земельные участки отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) сведений об их границах, установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

РЕШИЛИ:

В соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости).

В том случае, если границы земельного участка, о государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, при этом площадь земельных участков является декларированной, то есть границы земельных участков не установлены в соответствии с нормами действующего законодательства, проведение государственной регистрации перехода права будет осуществлено, при отсутствии иных причин приостановления государственной регистрации прав.

Федеральным законом от 22.12.2014 №447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» устанавливается запрет с 1 января 2018 года на распоряжение земельными участками, границы которых не учтены.

До 01.01.2018 отсутствие в ЕГРН сведений о границах земельного участка, установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства, не является основанием для приостановления и дальнейшего отказа в проведении государственной регистрации прав.

3. Возможна ли постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости наследниками, в случае, если такой учет не был осуществлен наследодателем.

РЕШИЛИ:

В соответствии с пунктом 5 статьи 69 Закона о регистрации, в случае отсутствия в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в том числе при поступлении предусмотренного статьей 62 Закона о регистрации запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, в течение пяти рабочих дней со дня получения им указанных запросов или заявления обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в ЕГРН.

В течение пяти рабочих дней со дня включения в Единый государственный реестр недвижимости документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости орган регистрации прав выдает или направляет лицу, обратившемуся с запросом о предоставлении сведений, без взимания дополнительной платы или лицу, обратившемуся с заявлением о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, выписку из ЕГРН об объекте недвижимости.

Орган регистрации прав принимает решение об отказе во включении сведений о ранее учтенных объектах недвижимости в ЕГРН по основаниям, указанным в пункте 8 статьи 69 Закона о регистрации.

Круг лиц, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав определен статьей 15 Закона о регистрации. Одним из оснований государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в соответствии со статьей 14 Закона о регистрации является вступивший в законную силу судебный акт.

4. Возможно ли проведение государственной регистрации прав по заявлению физического лица, имеющего, в качестве документа, удостоверяющего личность, только загранпаспорт, при условии, что указанный гражданин постоянно проживает за границей РФ и внутреннего паспорта гражданина РФ не имеет.

РЕШИЛИ:

В качестве документа, удостоверяющего личность, заявитель может предъявить общегражданский заграничный паспорт (для прибывших на временное жительство в Российскую Федерацию; граждан Российской Федерации, постоянно проживающих за границей). Паспорт, по которому граждане Российской Федерации, проживающие на территории Российской Федерации, осуществляют выезд за пределы Российской Федерации и въезд в Российскую Федерацию не может рассматриваться в качестве документа,

удостоверяющего личность гражданина РФ при подаче документов на государственную регистрацию прав.

5. О возможности проведения государственной регистрации прав в случае удостоверения смешанного договора, когда его составной частью является договор раздела имущества, нажитого в браке (устанавливается долевая собственность супругов), и последующая сделка по отчуждению доли недвижимого имущества от одного супруга к другому. Необходима ли «промежуточная» регистрация прав на долю в праве общей долевой собственности? Какие заявления о государственной регистрации необходимо представлять посредством обращения через портал Росреестра в случае отсутствия необходимости проведения «промежуточной» регистрации.

РЕШИЛИ:

Составление смешанного договора, по которому супруги определяют доли в общем имуществе и одновременно осуществляют передачу такой доли другому супругу возможно. При этом проведение «промежуточной» государственной регистрации долевой собственности супругов не требуется. При обращении за государственной регистрацией прав посредством портала Росреестра в указанном случае следует представлять следующие заявления:

- о государственной регистрации права общей долевой собственности на доли, установленные после раздела (от обоих супругов);
- о государственной регистрации перехода права общей долевой собственности (от супруга, который отчуждает свою долю);
- о государственной регистрации права собственности (от супруга к которому переходит право на соответствующую долю).

6. О необходимости возврата нотариусами при удостоверении сделки по отчуждению недвижимого имущества правоустанавливающего документа «продавца» («дарителя»), необходимого для государственной регистрации подтверждения права, осуществляемой одновременно с государственной регистрацией перехода права к «покупателю» («одаряемому»).

РЕШИЛИ:

В соответствии с пунктом 9 Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации, утвержденных приказом Минюста России от 15.03.2000 № 91, подлинники документов, на основании которых совершены нотариальные действия, приобщаются к оставляемому в нотариальной конторе подлинному экземпляру договора, свидетельству о праве на наследство и т.п. Не оставляются в делах нотариуса подлинники, в том числе правоустанавливающих и иных документов, необходимых для

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с Законом о регистрации.

В соответствии с пунктом 44 части 1 статьи 26 Закона о регистрации осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» перехода данного права, его ограничения или обременения либо совершенной после вступления в силу указанного федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества;

По иным вопросам взаимодействия

РЕШИЛИ:

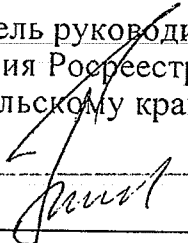
7. Нотариальной палате Ставропольского края и Управлению Росреестра по Ставропольскому краю особое внимание уделить популяризации государственной регистрации прав посредством электронных сервисов Росреестра.

В этой связи, предлагаем рассмотреть вопрос о максимальном переводе в электронный вид регистрации прав на основании свидетельства о праве на наследство.

В соответствии с пунктом 4 статьи 32 Закона о регистрации, нотариус направляет в течение трех рабочих дней с даты выдачи свидетельства о праве на наследство в орган регистрации прав сведения о выдаче такого свидетельства с указанием сведений о лице, получившем свидетельство о праве на наследство, кадастровых номерах объектов недвижимости, включенных в состав наследуемого имущества, номере и дате регистрации нотариального действия в реестре нотариальных действий. Порядок направления таких сведений устанавливается Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1.

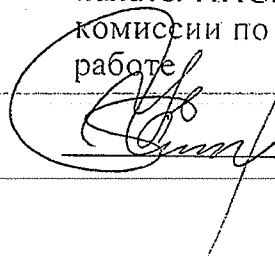
В то же время, механизм взаимодействия Росреестра и нотариата в данном направлении пока не разработан.

Заместитель руководителя
Управления Росреестра по
Ставропольскому краю



В.В. Бовша

Член правления нотариальной
палаты НПСК, председатель
комиссии по методической
работе



Е.Н. Глазунова