



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА**

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5, Москва, 127006,
Тел.: +7 (495) 981-43-66. Факс: +7 (495) 981-43-67.
E-mail: fnp@notariat.ru
www.notariat.ru

Президентам нотариальных палат
субъектов Российской Федерации

Об. Од 2019 № 488/03-16-3

на № _____ от _____

Уважаемые коллеги!

С 01.02.2019 вступили в силу изменения, внесенные Федеральным законом от 03.08.2018 № 338-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в статьи 55, 72, 73, 75 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее – Основы), касающиеся обязанности нотариуса представлять в электронной форме заявления о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее – орган регистрации прав). В связи с этим Федеральная нотариальная палата полагает необходимым высказать мнение по отдельным вопросам, возникающим в правоприменительной практике.

Согласно статье 55 Основ после удостоверения договора, на основании которого возникает право 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.

Вместе с тем законодательством не определены требования к способам фиксирования возражений сторон сделки на представление нотариусом документов в орган регистрации прав. Представляется, что при наличии возражений сторон нотариус может зафиксировать это в тексте удостоверяемой сделки или в протоколе фиксирования.

Таким образом, исходя из буквального толкования норм статьи 55 Основ, если стороны договора не возражают против представления нотариусом документов на государственную регистрацию прав, нотариус обязан направить их в орган регистрации прав в сроки, установленные в законе, или определенные сторонами в договоре.

При этом следует отметить, что в рамках статьи 55 Основ к таким договорам, на основании которых возникает право на недвижимое имущество, относятся, в частности, договоры купли-продажи, дарения, залога недвижимого имущества (ипотеки).

Между тем, установленная Основами обязанность представления нотариусом на государственную регистрацию документов при удостоверении договоров отчуждения или залога недвижимого имущества не означает, что нотариус лишается возможности представления документов в орган регистрации прав при удостоверении иных видов договоров, например, брачного договора, соглашения о разделе совместно нажитого имущества супругов, соглашения об определении долей в праве собственности родителей и детей на жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского капитала и совместно нажитого имущества супругов. Правовые основания для подачи нотариусом документов на государственную регистрацию по просьбе обратившихся к нему лиц предусмотрены статьей 15 Основ и пунктом 5 части 3 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ). Следует иметь в виду, что в указанных случаях направление документов на государственную регистрацию прав не является обязанностью нотариуса, однако такое право предоставлено в силу закона и не является самостоятельным нотариальным действием.

Порядок представления нотариусом документов на государственную регистрацию прав после выдачи им свидетельств о праве на наследство по закону, по завещанию, о праве собственности на долю в общем имуществе супругов установлен статьями 72, 73, 75 Основ. Так, после выдачи указанных свидетельств 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.

Таким образом, после выдачи указанных свидетельств у лиц, обратившихся за совершением таких нотариальных действий, нет возможности самостоятельно подать документы на государственную регистрацию прав, поскольку это исключительная обязанность нотариуса.

При наличии невозможности представить заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав в электронной форме, за которую нотариус не отвечает, нотариус представляет их в орган регистрации прав в форме документов на бумажном

носителе не позднее двух рабочих дней со дня удостоверения договора, а в случае, если такой срок определен сторонами в договоре, не позднее двух рабочих дней по истечении такого срока и не позднее двух рабочих дней со дня выдачи соответствующего свидетельства (статьи 55, 72, 73, 75 Основ).

Перечень не зависящих от нотариуса причин, при наличии которых предоставление заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в орган регистрации прав в электронной форме является невозможным, утвержден приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 28.12.2018 № 303 (далее – Перечень).

По мнению Федеральной нотариальной палаты, закон устанавливает приоритетность направления указанных документов в электронной форме и лишь при невозможности направления документов в такой форме устанавливает дополнительное полномочие нотариуса по представлению их в форме документов на бумажном носителе по общему правилу в срок не позднее двух рабочих дней.

Если причины невозможности представления документов в электронной форме в орган регистрации прав отпали (появился доступ к сервисам единой информационной системы нотариата; устранены технические причины обработки заявления о государственной регистрации права и прилагаемых к нему документов в электронной форме), нотариус может представить их в электронной форме в орган регистрации прав. Полагаем, что в указанном случае факт подачи документов в электронной форме по истечении установленного законом или договором срока представления документов в орган регистрации прав не может рассматриваться в качестве нарушения законодательства исходя из положений Федерального закона № 218-ФЗ (часть 11 статьи 21) и Основ.

Исходя из положений Перечня, по мнению Федеральной нотариальной палаты, нотариус считается исполнившим свою обязанность, если он, подписав усиленной квалифицированной электронной подписью сформированный в электронной форме комплект документов, направил его в орган регистрации прав посредством единой информационной системы нотариата.

Необходимо отметить, что за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (статья 17 Федерального закона № 218-ФЗ).

Порядок оплаты государственной пошлины нотариус согласовывает с заявителем до выдачи свидетельства и удостоверения договора.

Например, получив уникальный идентификатор платежа (УИП), предоставленный для оплаты государственной пошлины за государственную регистрацию прав, нотариус направляет его обратившемуся лицу. При этом следует учитывать, что при отказе лица оплатить государственную пошлину, документы будут возвращены органом регистрации прав. Так, согласно статье 25 Федерального закона № 218-ФЗ орган регистрации прав обязан

возвратить заявление о государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем.

Также нотариус может самостоятельно произвести оплату государственной пошлины с компенсацией расходов по ее оплате заявителем в соответствии со статьей 22 Основ. Так, согласно части восьмой статьи 22 Основ при осуществлении нотариусом, занимающимся частной практикой, обязанностей и полномочий, предусмотренных законодательством в связи с совершением нотариального действия, нотариусу оплачиваются необходимые для осуществления этих обязанностей и полномочий расходы, в том числе расходы по оплате государственных пошлин, в связи с получением информации и документов, предоставляемых за плату.

При этом нотариусу следует иметь в виду возможность истребования произведенных им расходов с обратившегося за совершением нотариального действия лица, в том числе, в судебном порядке.

Кроме того, следует обратить внимание на результаты проведения государственной регистрации прав. В соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ государственная регистрация прав по решению государственного регистратора может быть приостановлена по основаниям, предусмотренным статьей 26 Федерального закона № 218-ФЗ, о чем заявителю направляется соответствующее уведомление. При этом согласно статье 27 Федерального закона № 218-ФЗ, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственной регистрации прав, по решению государственного регистратора в осуществлении государственной регистрации прав отказывается.

Представляется, что при получении заявителем – нотариусом уведомления о приостановлении в государственной регистрации прав, ему следует известить об этом стороны сделки (наследника) в разумный срок, исходя из презумпции добросовестности действий нотариуса. При устранении причин, послуживших основанием для указанного решения регистратора, нотариус вправе вновь представить документы на государственную регистрацию прав в рамках полномочий, предусмотренных статьей 15 Федерального закона № 218-ФЗ.

Результатом осуществления государственной регистрации возникновения или перехода прав на недвижимое имущество является выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), форма которой, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьями 28 и 62 Федерального закона № 218-ФЗ.

После получения нотариусом выписки из ЕГРН в электронной форме о зарегистрированных на основании нотариально удостоверенной сделки или выданного нотариусом свидетельства о праве на наследство или о праве собственности на долю в общем имуществе супругов правах, порядок действий нотариуса законом не регламентирован. По мнению Федеральной нотариальной палаты, нотариус, прежде всего, должен разъяснить лицам возможные варианты получения выписки из ЕГРН, в том числе путем личного обращения в многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг. Кроме того, нотариус может по просьбе лица удостоверить равнозначность документа на бумажном носителе электронному документу - выписке из ЕГРН или направить выписку из ЕГРН в электронной форме на адрес электронной почты лица, или выдать распечатку документа на бумажном носителе.

Следует отметить, что в дела нотариуса (к соответствующему договору или в наследственное дело) помещается образ электронного документа на бумажном носителе (распечатка). Хранить выписку из ЕГРН в электронном виде на рабочем месте или на серверах единой информационной системы нотариата нотариус не обязан.

Полагаем возможным также обратить внимание на проблему, возникающую в связи с тем, что объект недвижимого имущества не поставлен на кадастровый учет.

С 01.02.2019 могут возникать вопросы, связанные с тем, что действующее правовое регулирование не позволяет нотариусу подать пакет документов в орган регистрации прав в электронной форме без указания кадастрового номера объекта недвижимости.

В целях выработки механизма подачи документов на государственную регистрацию прав были проведены рабочие совещания с представителями Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в результате которых достигнуты договоренности относительно порядка действий нотариуса и наследников. В частности, в рамках оформления наследственного правопреемства лицо, принявшее наследство, вправе обратиться как заинтересованное лицо в орган регистрации прав с заявлением на внесение в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимого имущества при подтверждении своего статуса документом, выданным нотариусом. После внесения в ЕГРН указанных сведений и выдачи свидетельства о праве на наследство на объект недвижимого имущества нотариус представляет заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в электронном виде в орган регистрации прав.

В отношении сделок с недвижимым имуществом, которое не поставлено на кадастровый учет, проблема может быть решена несколькими способами:

– разъяснением нотариусом необходимости постановки объекта недвижимости на кадастровый учет до нотариального удостоверения сделки;

– отказом участников сделки от представления заявления о государственной регистрации права на объект недвижимости нотариусом и самостоятельной подачей участниками сделки для одновременной постановки объекта на кадастровый учет и государственную регистрацию права;

– отказом нотариуса от нотариального удостоверения сделки в отношении объекта недвижимости, не состоящего на кадастровом учете, поскольку государственная регистрация права на объект недвижимости, основанного на такой сделке, без одновременной постановки на кадастровый учет невозможна.

Президент
Федеральной нотариальной палаты



К.А. Корсик

Настоящий документ направляется в электронном виде без дублирования на бумажном носителе