

Об изменениях законодательства по вопросам государственной регистрации прав на недвижимость по заявлениям публичных субъектов права
(Материал Управления Росреестра по Курганской области)

О законодательно установленной обязанности ОМС обращаться за государственной регистрацией прав в пользу физических и юридических лиц

С 01.01.2017 г. вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации).

В соответствии с п. 2 ст. 19 Закона о регистрации ОМС в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта ОМС либо сделки с ОМС, в том числе сделки, совершенной на основании акта ОМС, в срок не позднее **пяти рабочих дней** с даты принятия такого акта или совершения такой сделки **обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы** в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 Закона о регистрации.

Требования к документам установлены ст. 21 Закона о регистрации. При этом **копии актов ОМС** в форме документов на бумажном носителе, установивших права на недвижимое имущество, представляются для осуществления государственной регистрации прав **в одном экземпляре**, который после сканирования при выдаче документов после осуществления государственной регистрации прав **возвращается заявителю** (ч. 5 ст. 21 Закона о регистрации).

Порядок и способы представления заявления об осуществлении государственной регистрации прав

Согласно ст. 18 Закона о регистрации заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав:

1) **в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения** к уполномоченному лицу органа регистрации прав **при выездном приеме, через многофункциональный центр, посредством почтового отправления** с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

2) **в форме электронных документов и (или) электронных образов документов**, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, - **с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования**, в том числе сети «Интернет», **посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) или официального сайта с использованием единой системы идентификации и аутентификации.**

Согласно ч. 7 ст. 21 Закона о регистрации в случае представления для осуществления государственной регистрации прав документов **в форме электронных документов, электронных образов документов** такие документы представляются:

1) в форме электронных документов, если настоящим Федеральным законом предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе должны быть представлены в подлиннике (один экземпляр таких документов должен быть подлинником), в том числе, если такие документы выражают содержание нотариально удостоверенной сделки;

2) в форме электронных документов или электронных образов документов, если настоящим Федеральным законом предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе могут быть представлены в виде копии без представления подлинника.

В соответствии с разъяснениями Росреестра от 24.08.2016 г. № 14-исх/12092-ГЕ/16:

1) Заявление о государственной регистрации прав - всегда электронный документ в виде XML-документа, созданный с использованием XML-схем.

Иные **электронные документы** представляются в одном из следующих форматов:

- в виде файлов в формате XML-документов, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных;

- в виде электронных **образов** документов **в формате PDF (т.е. скан)**.

2) Документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляемые в форме **электронных документов**, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации подписывают такие документы при их составлении (издании) в форме документа на бумажном носителе.

3) Документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляемые в форме **электронного образа бумажного документа**, должны быть подписаны УКЭП лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.

В случае, если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением о государственной регистрации прав не требуется (ч. 10. ст. 18 Закона о регистрации).

Кроме того, в соответствии с Порядком представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, приложение № 1 к приказу Минэкономразвития России от 26.11.2015 г. № 883:

1) Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать монохромный режим с разрешением 300 dpi.

2) Средства электронной подписи, применяемые при представлении заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами электронной подписи, применяемыми органом регистрации прав.

3) Информация о требованиях к совместимости, сертификату ключа подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности УКЭП заявителя размещается на официальном сайте.

Рассмотрим вышеизложенные положения законодательства на следующих примерах.

Пример 1

Договоры, соглашения, в том числе стороной которых является ОМС, представляются на бумажном носителе не менее чем в 2-х экземплярах-подлинниках, один из которых помещается в реестровое дело, другой - выдается заявителю. Таким образом, данная категория документов должна быть представлена в форме электронного документа, подписанного УКЭП сторон договора или соглашения.

Пример 2

Акты ОМС на бумажном носителе предоставляются в копии. Следовательно, через электронный сервис, такие документы представляются в форме электронных образов.

На практике копии актов ОМС заверяются делопроизводителем соответствующей администрации с проставлением гербовой печати. Учитывая изложенное, электронный образ акта ОМС может быть заверен УКЭП лица, не являющегося главой ОМС. Тогда к комплекту документов должна быть приобщена доверенность на представление документов от имени ОМС (такая доверенность потребовалась бы от представителя ОМС в случае подачи им документов на бумажном носителе), в форме электронного документа, подписанная УКЭП руководителя данного органа.

В случае представления заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов посредством почтового отправления:

1) подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а также в нотариальном порядке удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя;

2) сделка с объектом недвижимости должна быть нотариально удостоверена;

3) доверенность, подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку, должна быть нотариально удостоверена, если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимого имущества или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право либо ограничение права и обременение объекта недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности;

4) к заявлению прилагаются копия документа, удостоверяющего личность физического лица (правообладателя, стороны или сторон сделки, а также представителя данных лиц, если заявителем является представитель), и копия документа, удостоверяющего личность физического лица - представителя юридического лица (если правообладателем, стороной или сторонами сделки являются юридические лица).

Об особенностях уплаты государственной пошлины за регистрацию договора аренды

Позиция по данному вопросу изложена в письмах Росреестра от 05.05.2016 г. № 14-исх/06319-ГЕ/16 и Минэкономразвития России от 20.04.2016 г. № Д23и-1768 относительно уплаты государственной пошлины в случае обращения органа государственной власти или органа местного самоуправления с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной (муниципальной) собственности.

Согласно данной позиции в соответствии с п. 1 ст. 333.17 Налогового кодекса РФ (далее - НК РФ) плательщиками государственной пошлины признаются организации и физические лица, обращающиеся за совершением юридически

значимых действий, предусмотренных главой 25.3 «Государственная пошлина» НК РФ.

На основании положений абз. 2 и абз. 3 п. 2 ст. 333.18 НК РФ в случае, если за совершением юридически значимого действия одновременно обратились несколько плательщиков, не имеющих права на льготы, установленные главой 25.3 НК РФ, государственная пошлина уплачивается плательщиками в равных долях.

В случае, если среди лиц, обратившихся за совершением юридически значимого действия, одно лицо (несколько лиц) освобождено (освобождены) от уплаты государственной пошлины, размер государственной пошлины уменьшается пропорционально количеству лиц, освобожденных от ее уплаты в соответствии с главой 25.3 НК РФ. При этом оставшаяся часть суммы государственной пошлины уплачивается лицом (лицами), не освобожденным (не освобожденными) законом от уплаты государственной пошлины.

Таким образом, в случае, если с заявлением о государственной регистрации договора аренды обращается одна из сторон этого договора, то размер государственной пошлины за государственную регистрацию данного договора аренды зависит от правового статуса обращающейся стороны (физическое лицо или организация).

Согласно п/п 4 п. 1 ст. 333.35 НК РФ от уплаты государственной пошлины освобождаются федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления при их обращении за совершением юридически значимых действий, установленных главой 25.3 НК РФ, за исключением случаев, предусмотренных п/п 124 п. 1 ст. 333.33 данного НК РФ.

С учетом изложенных норм НК РФ и Закона о регистрации в случае обращения органа государственной власти или органа местного самоуправления с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, плательщиком государственной пошлины должен выступать орган государственной власти или орган местного самоуправления, который на основании п/п 4 п. 1 ст. 333.35 НК РФ освобожден от уплаты государственной пошлины за совершение указанного действия.

В случае одновременного обращения при совершении указанного юридически значимого действия органа государственной власти или органа местного самоуправления, освобожденного от уплаты государственной пошлины, и арендаторов на основании п. 2 ст. 333.18 НК РФ размер государственной пошлины уменьшается пропорционально количеству лиц, освобожденных от ее уплаты в соответствии с главой 25.3 НК РФ.

При этом возможность обратиться за государственной регистрацией договора аренды одной из сторон договора закреплена ч. 1 ст. 51 Закона о регистрации.