

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

**Крылов Денис Анатольевич –
директор СРО Ассоциация «ОКИС»**



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

- ❑ Распоряжение Правительства РФ от 01.12.2012 N 2236-р <Об утверждении плана мероприятий ("дорожной карты") "Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним">
- ❑ Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (статья 16 в редакции Федерального закона от 23.07.2013 N 250-ФЗ, вступившего в силу 01.10.2013)
- ❑ "Основы законодательства Российской Федерации о нотариате", утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1 (глава 20.2 в редакции Федерального закона от 21.12.2013 N 379-ФЗ, вступившего в силу 01.07.2014)
- ❑ Приказ Минэкономразвития России от 29.11.2013 N 723 "О порядке представления заявления и иных необходимых для государственной регистрации прав документов в форме электронных документов, а также электронных образов документов" (вступил в силу 30.06.2014)
- ❑ Приказ Минюста России от 29.06.2015 N 155 "Об утверждении требований к формату изготовленного нотариусом электронного документа" (вступил в силу 11.07.2015)
- ❑ Федеральный закон от 27.07.2006 N 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации" (в редакции от 27.07.2010)
- ❑ Постановление Правительства РФ от 15.06.2009 N 477 "Об утверждении Правил делопроизводства в федеральных органах исполнительной власти" (в редакции 07.09.2011)
- ❑ **Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (вступил в силу 01.01.2017, статья 21)**



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

- ❑ Приказ Минэкономразвития России от 26.11.2015 N 883 "Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов" (вступил в силу 01.01.2017)
- ❑ Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 920 "Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество" (вступил в силу 01.01.2017)
- ❑ Распоряжение Правительства РФ от 31.01.2017 N 147-р "О целевых моделях упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации" (вступило в силу 07.02.2017)
- ❑ *Распоряжение губернатора НСО от 28.02.2017 <«Дорожная карта» по внедрению в Новосибирской области целевых моделей регулирования и правоприменения по приоритетным направлениям улучшения инвестиционного климата>*
- ❑ *Распоряжение губернатора НСО от 07.08.2017 <План мероприятий («дорожная карта») по улучшению показателей Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в Новосибирской области на 2018-2019 гг.>*
- ❑ Приказ Минэкономразвития России от 11.12.2017 N 671 "Об утверждении Инструкции по делопроизводству в Министерстве экономического развития Российской Федерации"
- ❑ Распоряжение Правительства РФ от 17.01.2019 N 20-р <Об утверждении плана "Трансформация делового климата" и признании утратившими силу актов Правительства РФ> (вступило в силу 17.01.2019)



ЦЕЛИ ВНЕДРЕНИЯ ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

- ☐ Обеспечить доступность услуги электронной регистрации прав населению
- ☐ Исключить лишние коммуникации
- ☐ Снизить административные барьеры для бизнеса
- ☐ Сократить финансовые, временные и трудозатраты
- ☐ Обеспечить крупным правообладателям возможность подачи документов для проведения регистрации без ограничений по времени и по количеству объектов недвижимости
- ☐ Увеличить оборот объектов недвижимости и налогооблагаемую базу
- ☐ Реализовать единый подход к технологии оформления недвижимости за счет выработки универсальных компетенций профессиональных участников рынка недвижимости
- ☐ Повысить правовую грамотность населения и бизнеса
- ☐ Повысить качество подготовки документов для совершения сделок с недвижимостью
- ☐ Исключить посредников на рынке недвижимости, влияющих на качество подготовки документов для Росреестра и порождающих возникновение коррупции и теневых сделок
- ☐ Обеспечить достижение показателей Дорожной карты (распоряжение Правительства РФ от 01.12.2012 №2236-р)



МОДЕЛЬ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ УЧАСТНИКОВ ПРИ РЕАЛИЗАЦИИ ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ



* Выявленные проблемы относятся ко всем типам заявлений и категориям заявителей

МОДЕЛЬ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ВЕБ-СЕРВИСОВ



Обращение собственника (застройщика) в кадастровую компанию обеспечивает экономию времени, денег и человеческих ресурсов, повышает качество подготовки документов, исключает лишние коммуникации, позволяет оперативно реагировать на выявленные регистрирующим органом причины приостановления и качество оказываемой услуги

Кадастровая компания

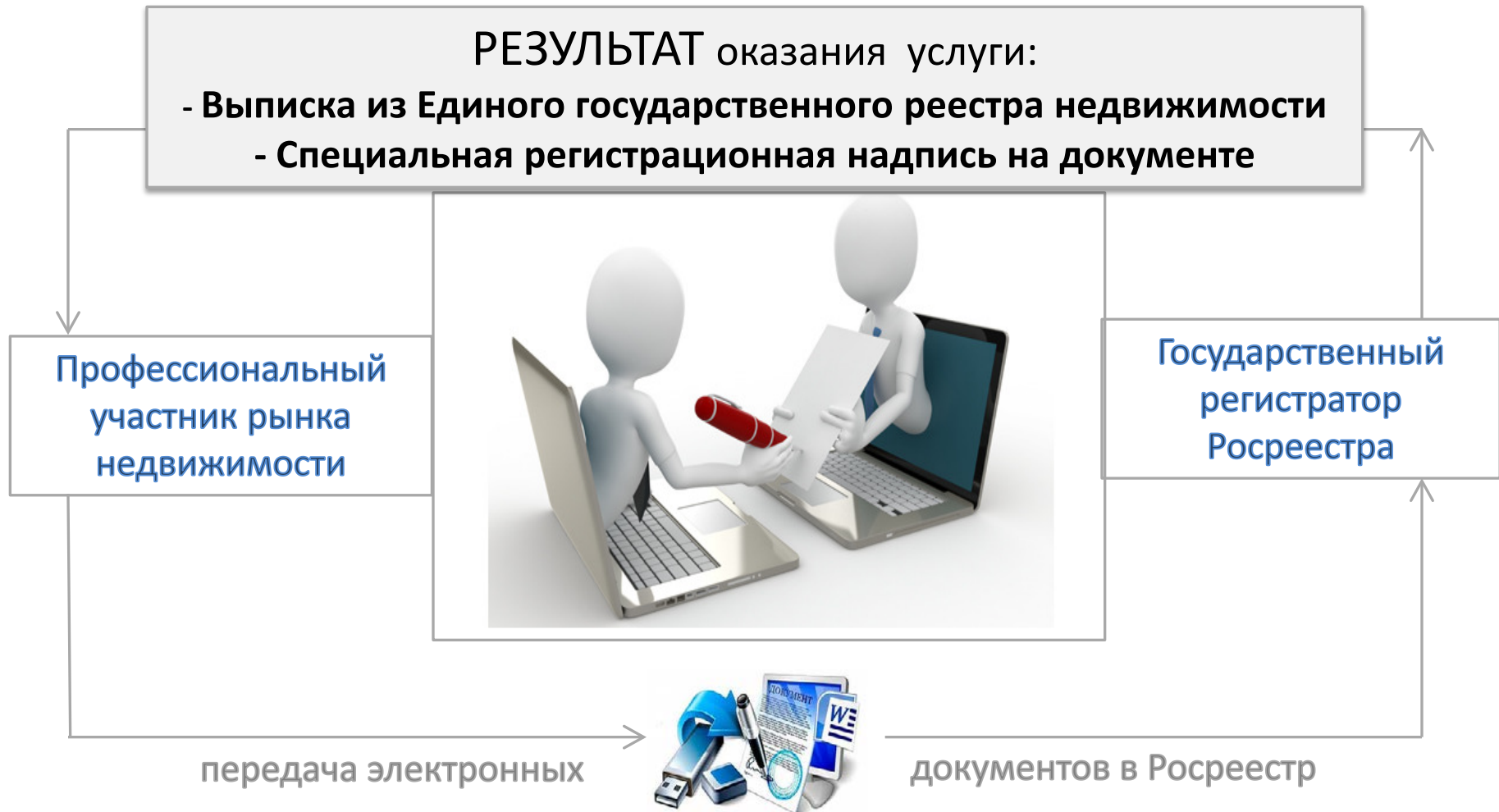
- Разъяснение требований к электронным документам
- Подготовка пакета необходимых документов для осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав, включая составление соглашений
- Подписание электронных заявлений и соглашений электронными подписями, включая выпуск подписей
- Отправка документов в Росреестр, уплата госпошлины
- Оповещение заявителей об этапах рассмотрения пакета документов регистрирующим органом
- Получение результата оказания услуги с визуализацией рег. надписей и электронных подписей, передача заказчику



О
С
Р
Е
Е
С
Т
Р



СХЕМА ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ



ОБОСНОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ МОДЕЛИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ВЕБ-СЕРВИСОВ

СОКРАЩЕНИЕ ИЗДЕРЖЕК

Уменьшает потребность в человеческих ресурсах _____

Снижает расходы на бумажный документооборот _____

Позволяет экономить расходы на уплату государственной пошлины _____

Экономит время на подготовку документов и получение услуги
по регистрации недвижимости _____

Влияет на снижение уровня коррупции _____

СИСТЕМНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

Позволяет в любое время, в неограниченном количестве осуществлять
_____ передачу электронных документов в Росреестр

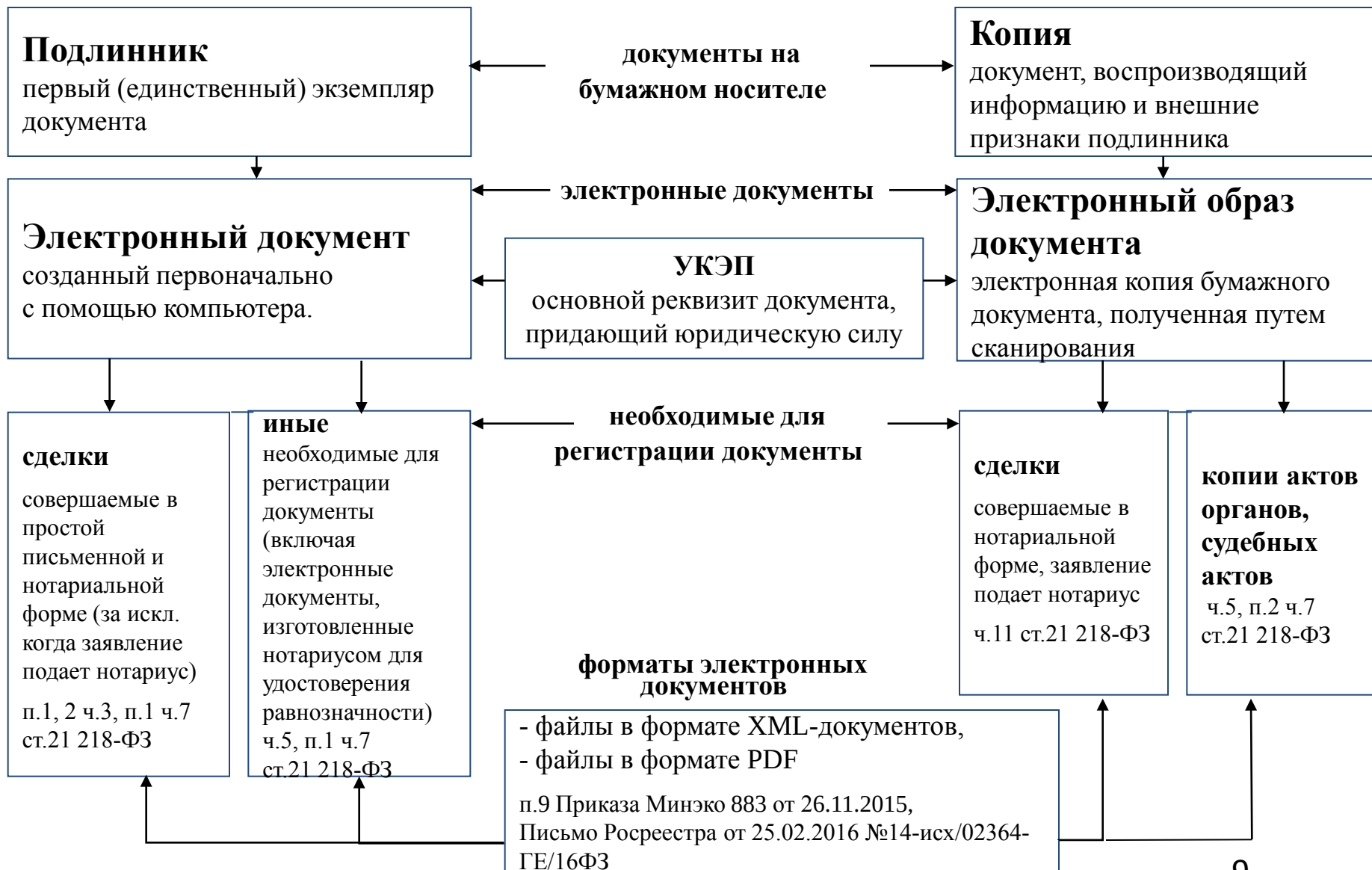
Обеспечивает установление единых требований и порядка
_____ оформления недвижимости

Предоставляет альтернативу выбора потребителю услуги

Вовлекает в оборот недвижимость, увеличивает налогооблагаемую базу,
_____ повышает инвестиционную привлекательность региона



ФОРМЫ ДОКУМЕНТОВ И ИХ ФОРМАТЫ



Блок 2. ЮРИДИЧЕСКАЯ СИЛА ЭЛЕКТРОННЫХ ДОКУМЕНТОВ

сделки и акты (в простой письменной форме) п.1 ч.3, п.1 ч.7, ч.8 ст.21 218-ФЗ	• Договоры долевого участия и иные сделки в рамках 214-ФЗ, • Договоры аренды, доверительного управления, ипотеки, • Договоры купли-продажи, мены, дарения, • Договоры, подтверждающие ранее возникшие права, • Доверенность, совершенная в простой письменной форме, • Акты приема-передачи	Создаются первоначально в виде файлов в формате PDF, заверяются УКЭП уполномоченных на подписание лиц
иные необходимые для регистрации документы ч.5, п.1 ч.7, ч.8, 9, ч.11 ст.21 218-ФЗ	• Сделки в нотариальной форме, • Свидетельства о наследстве и иные документы, выданные нотариусом, • Доверенность, совершенная в нотариальной форме, • Иные документы, подтверждающие ранее возникшие права, • Выписки из реестра, регистрационные удостоверения, • Уведомления о смене выгодоприобретателя, справки специализированного депозитария, • Согласие супруга, выписка из домовой книги, • Решения исполнительных органов юридических лиц, • Учредительные документы, • Декларация об объекте недвижимости	1. Создаются первоначально в виде файлов в формате XML или PDF, заверяются УКЭП уполномоченных на подписание лиц, а также нотариуса (в случае выдачи документа нотариусом), 2. Нотариус изготавливает в виде файла в формате PDF электронный образ бумажного документа для удостоверения его равнозначности, заверяет его УКЭП (статья 103.8 Основ о нотариате)
копии актов органов, судебных актов ч.5, п.2 ч.7, ч.9 ст.21 218-ФЗ	• решения, определения судов, • постановления органов власти, судебных приставов, • распоряжения органов опеки • уведомления органов • разрешения на строительство, на ввод в эксплуатацию	



Внесены изменения в федеральный закон о государственной регистрации недвижимости 218-ФЗ

<http://sokin.ru/01.01.05.03/1150.aspx>

Федеральный закон от 02.08.2019 № 286-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»



- Ограничивается возможность государственной регистрации отчуждения недвижимости граждан на основе заявлений, поданных в форме электронных документов.
- Государственная регистрация перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, может быть осуществлена на основе заявления, представленного в электронной форме и подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (далее — УКЭП) только при наличии в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) записи о возможности такой регистрации.
- Запись о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, проставляется на основе заявления, поданного правообладателем или его законным представителем либо его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности, в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе посредством личного обращения или почтового отправления. Запись вносится в ЕГРН в срок не более пяти рабочих дней с момента поступления данного заявления.



История-расследование Ильи Васильчука на Уральском форуме по недвижимости:

«Участились случаи мошеннических действий с использованием электронной подписи»

1. 14.05.2019 в группе Facebook Соседи, Белорусская-Новослободская-Маяковская» публикуется история Романа Салтовского, о том, что квартира, принадлежащая ему по наследству подарена им с помощью ЭЦП, лицу, проживающему в Башкоркостане.
2. 16.05 практически все СМИ транслируют эту новость с авторскими «красками».
3. 11.06 в государственную думу вносится законопроект №728232-7 по которому предлагается для желающих подать документы в электронном виде сначала обратиться в «бумажное» МФЦ с заявлением «о возможности».
4. 24.07 закон принят, а 02.08 подписан Президентом (286-ФЗ)



Федеральный закон от 02.08.2019 № 286-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 286-ФЗ)

Исключением установленного запрета на проведение регистрационных действий по переходу, прекращению права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу, в отсутствии в ЕГРН Записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, являются случаи, когда документы представлены:

- 1) органом государственной власти или органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных статьей 19 Закона № 218-ФЗ;
- 2) нотариусом в случаях, предусмотрены пунктом 5 части 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ;
- 3) сторонами договора купли-продажи объекта недвижимости с использованием информационных технологий взаимодействия кредитной организации с органом регистрации прав в соответствии со статьей 18 Закона № 218-ФЗ;
- 4) сторонами договора об отчуждении объекта недвижимости, если соответствующее заявление и прилагаемые к нему документы в форме электронных документов и (или) электронных образов документов подписаны УКЭП, квалифицированный сертификат ключа проверки которой выдан федеральным государственным бюджетным учреждением, указанным в части 4 статьи 3 Закона № 218-ФЗ.



4 октября 2019, 20:51**Потерявшему недвижимость из-за цифровой подписи
москвичу вернули квартиру**

Бабушкинский районный суд Москвы удовлетворил иск Романа Салтовского о признании недействительным договора дарения на его квартиру, удостоверенного его цифровой подписью.

«Суд только что закончился. Квартиру мне вернули», – сообщил Салтовский ТАСС.

Весной мужчина случайно выяснил, что у квартиры в Бабушкинском районе столицы, которая принадлежит ему, сменился собственник. В ходе разбирательств выяснилось, что собственник недвижимости сменился по договору дарения, который был составлен в простой письменной форме, подан сторонами сделки в электронном виде и удостоверен их электронными подписями.

Салтовский утверждал, что электронную подпись он не оформлял, квартиру он якобы по документам подарил жителю Уфы, который был признан ответчиком по делу.

«На суде ответчик иск признал, подтвердил изложенные в нем факты, ссылаясь на то, что никакого отношения к договору дарения не имеет, никогда его не подписывал, не имел электронной подписи», – рассказал адвокат истца Сергей Доценко.

При этом судом был отменен сам факт сделки. Следствие продолжит расследовать то, как именно был заключен договор между незнакомыми людьми, не имеющими цифровых подписей.

По словам адвоката, еще до подачи иска об отмене сделки по факту мошеннических действий с недвижимостью, было заведено уголовное дело на основании заявления, поданного Салтовским.

Информации о ходе следствия пока нет.

Ранее в Москве были задержаны мошенники, которые оставили без квартир больше 100 жителей столицы.



Проект ведомственного приказа «О внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество»

Проект приказа подготовлен в целях приведения нормативной правовой базы Минэкономразвития России в соответствие с законодательством Российской Федерации, в частности с Федеральным законом от 2 августа 2019 г. № 286-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Проектом приказа предусматривается изменение порядка изменения условий электронной закладной, порядок внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о факте изменения условий кредитного договора. Проектом приказа устанавливается порядок уведомления органом регистрации прав физического лица о поступлении заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых документов в форме электронных документов, а также порядок внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости записи о возможности представления заявления о государственной регистрации в электронной форме.

Проект размещен на федеральном портале проектов НПА и с 16 октября по 6 ноября 2019 г. проект проходит общественное обсуждение. Ознакомиться с информацией по проекту можно по адресу: regulation.gov.ru/projects#npa=95985

В целях обобщения и предоставления в Минэкономразвития России позиции профессионального сообщества необходимо в срок до 31 октября 2019 г. направить свои замечания и предложения к вышеуказанному проекту приказа.





**Крылов Денис Анатольевич –
директор СРО Ассоциация «ОКИС»**

