Малышева Наталья Николаевна

04 Февраля 2019 г.



Заместитель начальника отдела регистрации прав на объекты недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Челябинской области

**- Какие нововведения в законодательство о государственной регистрации недвижимости были приняты в 2018 году или начнут действовать в ближайшее время, которые позволят обеспечить большую безопасность сделок с**[**жильем**](http://www.pravosoznanie.org/32817)**?**

- В течение 2018 года было принято достаточное количество нормативных актов, регулирующих и уточняющих порядок государственной регистрации недвижимости. Несмотря на то, что они не направлены напрямую на противодействие мошенническим действиям при сделках с жильем, их целью является совершенствование и упрощение различных правовых процедур в сфере кадастрового учета и регистрации недвижимости и устранение бюрократической волокиты.

В частности, одним из наиболее значимых стал Федеральный закон от 03 августа 2018 года № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым существенно изменен порядок оформления прав на жилые и садовые дома.

В этот же день, 03 августа 2018 года, был принят еще один закон, а именно Федеральный закон № 338-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены изменения в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате. Так, с 01 февраля 2019 года после выдачи свидетельства о праве на наследство, 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 представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав. В случае возникшей по причинам, за которые нотариус не отвечает, невозможности представить заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав в электронной форме, нотариус обязан представить их в орган регистрации прав в форме документов на бумажном носителе не позднее двух рабочих дней со дня выдачи свидетельства.

**- Повысилась ли, по Вашему мнению, безопасность сделок с жильем после введения**[**обязательного нотариального удостоверения ряда сделок**](http://www.pravosoznanie.org/33067)**? Каков объем таких сделок в 2017 и 2018 годах?**

- Да, действительно, помимо указанных выше новых законов, в течение 2018 года в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ было внесено несколько изменений, в том числе есть моменты, косвенно позволяющие обеспечить большую безопасность сделок с жильем.

В частности, законодатель в очередной раз расширил круг сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению, а именно: в соответствии с Федеральным законом № 338-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 03 августа 2018 года нотариальному удостоверению подлежат не только сделки по отчуждению, но и договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке. Все остальные сделки подлежат нотариальному удостоверению по желанию сторон, за отдельными исключениями.

Для простых продавцов и покупателей, единоразово совершающих сделки с жильем, тарифы на нотариальное удостоверение сделок покажутся высокими, но плюсы нотариального удостоверения для безопасности сторон сделки для нас очевидны: это и правовая безопасность, и сокращенные сроки регистрации, и отдельный порядок сдачи документов.

В частности, анализ документов будет проведен нотариусом, обладающим высоким профессионализмом и квалификацией. Вы избежите тех ошибок, которые допускают неопытные и неискушенные в сделках с недвижимостью люди.

Именно этот фактор и является своеобразной гарантией того, что нотариальное удостоверение сделки «отпугнет» недобросовестных контрагентов.

Совсем свежее нововведение законодателя, о котором уже упоминалось выше, состоит в том, что в соответствии с тем же Федеральным законом № 338-ФЗ с 01 февраля 2019 года нотариальное удостоверение сделок и передача документов на государственную регистрацию станет единым нотариальным действием. Это значит, что заявители будут оплачивать только акт заверения у нотариуса, а за услугу по передаче документов в Росреестр платить им уже не придется (до указанной даты эта услуга оплачивалась отдельно).

Теперь заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы нотариус обязан представлять в Росреестр в электронном виде в установленные действующим законодательством сроки. Так, после удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество (либо долю), он должен отправить документы незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами сделки в договоре, если они не возражают против подачи такого заявления нотариусом. Также незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня нотариус отправит в электронном формате документы после выдачи свидетельства о праве на наследство по закону или по завещанию и свидетельства о праве собственности на долю пережившему супругу.

Управление Росреестра поданные нотариусом в электронном виде документы должно зарегистрировать уже в течение следующего рабочего дня. Государственная регистрация права собственности удостоверяется выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), заверенная усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора, она поступит нотариусу в электронном виде. При этом такой электронный документ признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации. Однако, если заявитель пожелает получить бумажный вариант поступившей из Росреестра электронной выписки, то нотариус может предоставить ее в рамках такой услуги как «тождественность электронного документа».

Относительно статистики по количеству сделок, удостоверенных заявителями у нотариусов, можно сказать, что их количество неуклонно растет. Так, в 2017 году на регистрацию в Управление Росреестра по Челябинской области поступило 72025 нотариально удостоверенных сделок, из которых 27417 сделок совершено в отношении объектов, расположенных в г. Челябинске, Сосновском и Красноармейском районах. По итогам 2018 года эта цифра составила уже 82458 дел, из которых 30527 сделок совершено в отношении объектов, расположенных в г. Челябинске, Сосновском и Красноармейском районах.

Полагаю, что нововведение законодательства об обязанности с 01 февраля 2019 года всех нотариусов после удостоверения сделки самостоятельно, без участия заявителя, подать документы на государственную регистрацию в электронном виде будет, безусловно, способствовать увеличению числа желающих обратиться к нотариусу. Ведь благодаря новому порядку усиливается безопасность совершаемых сделок, а заявители экономят время.

**- В интервью 2017 года нашей организации**[**руководитель Управления Росреестра по Челябинской области**](http://www.pravosoznanie.org/33073)**давала ряд советов гражданам, намеревающимся совершить сделку с жильем, чтобы обеспечить безопасность такой сделки. Но именно в 2017 и в текущем году стали актуальны случаи мошенничества, когда подделывается паспорт собственника и от его имени продается квартира. Расскажите, пожалуйста, как Росреестр и сотрудники МФЦ, осуществляющие прием документов, проводят проверку подлинности документов, удостоверяющих личность сторон сделки?**

- Что касается тех случаев мошенничества, когда подделывается паспорт собственника и от его имени продается квартира, сообщаем, что, специалисты МФЦ и Управления не являются теми экспертами, квалификация которых позволяла бы выявить поддельное удостоверение личности. Государственный регистратор вообще лишен возможности посмотреть паспорт.

Исходя из этого, проверка осуществляется непосредственно участниками сделки и специалистом, осуществляющим прием документов, путем сличения заявителя с фотографией в паспорте. Государственный регистратор при проведении правовой экспертизы представленных документов и совершении регистрационных действий обращается к специальному ресурсу, из которого получает информацию о действительности паспорта с конкретными серией и номером.

Поэтому в очередной раз напоминаем, что участники сделки самостоятельно могут проверить факт действительности не только паспорта, но и доверенности, пользуясь общедоступными информационными ресурсами. Отдельно обращаем внимание, что поскольку указанные ресурсы позволяют осуществить проверку только паспортов и доверенностей, выданных на территории РФ, по-прежнему в группе риска были и остаются документы, выданные за пределами нашего государства.

**- Так как, к сожалению,**[**мошенники**](http://www.pravosoznanie.org/32881)**тоже не дремлют и повышают свою «квалификацию», то выявляются и новые способы нарушения прав граждан. Сотрудники Росреестра в первую очередь получают информацию о новых уловках «черных риэлторов». Расскажите, на что особо надо обращать внимание, совершая сделку с жильем, чтобы не стать жертвой мошенников. Поделитесь новыми советами, как безопасно совершить сделку с жильем.**

- Отвечая на вопросы о безопасности сделок с жильем, хотелось бы перефразировать старинную русскую пословицу: на Управление Росреестра надейся, а сам не плошай. И в общем-то, советы остаются все теми же.

Сторона сделки должна быть не только добросовестной, но и действовать разумно и осмотрительно.

Во-первых, необходимо понимать, что заключение договора купли-продажи и представление документов на государственную регистрацию вовсе не означает, что покупатель станет собственником объекта недвижимости. Регистрации перехода права предшествует правовая экспертиза, результатом которой может быть не только принятие решения о государственной регистрации перехода права, но и приостановление государственной регистрации для устранения замечаний. В случае, если такие замечания не будут устранены, в государственной регистрации Управление отказывает. Исходя из этого, настоятельно не рекомендуется передавать денежные средства в день представления документов на государственную регистрацию. В настоящий момент имеется ряд инструментов, позволяющих сделать схему расчетов максимально безопасной для обеих сторон, таких, как депозит у нотариуса, банковские ячейки, аккредитивы, процедура безопасных расчетов, которую, например, практикует ПАО «Сбербанк».

Во-вторых, у специалиста МФЦ, который осуществляет прием документов, есть всего несколько минут для установления идентичности лица по предъявленному паспорту; заявитель же фактически не ограничен во времени. Необходимо внимательно проверять документы, в случае появления сомнений – задавать дополнительные вопросы, просить предъявить дополнительные документы (водительское удостоверение, военный билет). Особенную осторожность рекомендуется проявлять, когда стороной по сделке является пожилой человек, либо появились подозрения, что лицо ведет маргинальный образ жизни. Стоит обратить внимание и на документы, подтверждающие расчет по предыдущей сделке.

В-третьих, обязательно нужно обращать внимание на характеристики приобретаемого объекта. В частности, должна насторожить низкая цена, неоправданная спешка в выходе на сделку, неопрятность и неухоженность внутреннего убранства, частая смена собственников с небольшими сроками владения.

В-четвертых, обязательно нужно использовать все возможные ресурсы для проверки противоположной стороны сделки и ее объекта. В частности, перед сделкой желательно сделать следующее:
- самостоятельно заказать выписку из ЕГРН не только об основных характеристиках объекта недвижимости, но и выписку о переходе прав;
- проверить действительность паспорта контрагента на ресурсе: http://сервисы.гувм.мвд.рф/info-service.htm?sid=2000
- проверить наличие возбужденных исполнительных производств на ресурсе: http://r74.fssprus.ru/iss/ip/
- проверить наличие процедур банкротства на ресурсах: http://bankrot.fedresurs.ru/DebtorsSearch.aspx?Name=%D0%BF%D0%BF и https://www.fedresurs.ru/?attempt=1
- проверить, не является ли лицо ответчиком в рамках гражданского производства на сайтах федеральных районных судов и сайтах мировых судей (рекомендуется проверять как по месту нахождения объекта недвижимости, так и по месту регистрации контрагента). Дело в том, что решение суда может еще не состояться, но в рамках текущего гражданского процесса возможно наложение обеспечительных мер в виде ареста объекта недвижимости или запрета на совершение с ним регистрационных действий.

Наконец, в-пятых, необходимо иметь в виду, что Управление Росреестра не вправе приостанавливать оспоримые сделки (например, сделки, где отсутствует нотариально удостоверенное согласие супруга), однако обязано внести соответствующую запись в ЕГРН, что найдет свое отражение в получаемой в дальнейшем из этого ресурса выписке. Это обстоятельство также должно мотивировать покупателя выяснить у продавца, по какой причине согласие не было представлено, ведь в дальнейшем сделка может быть оспорена не представившим согласие супругом в судебном порядке.

**Челябинская региональная общественная социально-правозащитная организация «Правосознание» выражает благодарность Малышевой Н.Н. за интервью для нашего сайта в рамках проекта «**[**Безопасность сделок с жильем**](http://pravosoznanie.org/33101)**», который реализуется с использованием гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества, предоставленного Фондом президентских грантов, а также пресс-службе Управления Росреестра по Челябинской области за его организацию.**