

Электронная регистрация:

основные причины возврата документов, приостановлений, отказов

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу отметило существенное увеличение заявлений на государственную регистрацию прав, поданных в электронном виде посредством портала Росреестра rosreestr.ru. В 1 полугодии 2017 года поступило 13544 заявления, в то время как за аналогичный период 2016 года - 1025 заявлений, а за весь 2016 год – 18166.

Значительную часть пользователей сервиса электронной регистрации составляют нотариусы Санкт-Петербурга и клиенты «Сбербанка России». Проявляют большой интерес и активно подключаются к новым технологиям застройщики, кадастровые инженеры, органы государственной власти Санкт-Петербурга, горожане.

Преимущества получения услуги регистрации прав на недвижимость в электронном виде очевидны:

- экстерриториальный принцип (получение услуги в удобном для заявителя месте, в любом регионе, посредством устройства, имеющего доступ в сеть интернет);
- информация об услугах сосредоточена на единой информационной площадке;
- круглосуточная доступность портала (заявление можно отправить в любое время суток, в праздничные и выходные дни);
- отсутствие очередей;
- встроенная система оплаты;
- сниженный размер госпошлины;
- дистанционные технологии исключают контакт с чиновником, снижают риск коррупции;
- информирование гражданина об этапах рассмотрения заявления;
- сокращение сроков рассмотрения документов и времени получения услуги заявителем.

Однако подача документов на регистрацию прав в электронном виде вызывает некоторые сложности как у сторон сделок, формирующих пакет документов самостоятельно, так и у профессиональных участников рынка недвижимости.

В рамках работы по внедрению целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности регионов, утвержденных Распоряжением Правительства Российской Федерации от 31.01.2017 №147-р, Управление Росреестра по Санкт-Петербургу особое внимание уделяет снижению количества приостановлений и отказов в проведении государственной регистрации прав.

Анализ частых причин приостановлений (а впоследствии и отказов) проведения государственной регистрации прав или оставления документов без

рассмотрения (возврата заявителям) выявил основные ошибки, совершаемые заявителями:

- **неверно выбран повод обращения:** к примеру, при регистрации договора долевого участия выбирается регистрация права собственности;
- **пакет документов**, сформированный в электронном виде, **подписан** электронной подписью (ЭП) **только одной из сторон** сделки;
- представленные **образы документов не соответствуют подлиннику** (не соблюден масштаб, перевернуты образы документов, реквизиты документов (подписи, печати и др.) не читаемы);
- **отсутствует нотариальное удостоверение равнозначности** электронной версии документа его бумажному варианту;
- **электронный документ подписан ЭП иного лица** (которое не подписывало бумажный вариант документа);
- в ипотечных сделках указывается, что право залогодержателя удостоверяется закладной, тогда как электронная закладная не предусмотрена действующим законодательством.

Для подачи заявления на государственную регистрацию прав в электронном виде необходима усиленная квалифицированная электронная подпись (ЭП). ЭП можно приобрести в специализированном удостоверяющем центре. Список сертифицированных удостоверяющих центров можно получить на сайте Росреестра, в Филиалах ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

Оплачивать государственную пошлину за государственную регистрацию прав в случае подачи заявления в электронном виде необходимо исключительно после представления документов на государственную регистрацию прав с обязательным указанием кода платежа.

Роман Владимирович Королев – начальник отдела государственной регистрации недвижимости в электронном виде Управления Росреестра по Санкт-Петербургу:

«Обращаю внимание заявителей, что только после получения подтверждения об уплате государственной пошлины в нужном размере документы поступают в работу, а заявитель получает на указанный в заявлении адрес электронной почты информацию о приеме документов на государственную регистрацию прав.

После принятия решения о проведении государственной регистрации заявителю по электронной почте направляется ссылка для скачивания документов, подтверждающих проведенную государственную регистрацию – электронная выписка из Единого государственного реестра недвижимости и/или файл договора с электронным штампом».