**Новые возможности подачи документов в Росреестр через нотариуса**

С 28 октября 2021 вступили в силу ряд положений Федерального закона от 30.04.2021 N 120-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации", в соответствии с которыми значительно расширились полномочия нотариусов, связанные с передачей в Росреестр заявлений граждан и юридических лиц о государственной регистрации прав и прилагаемых к ним документов.

Какие же возможности предоставляет этот закон для обычных граждан, представителей бизнеса и государственных структур при обращении к нотариусу? - Если коротко, то у заявителей появилась альтернатива - обратиться в Росреестр не только через МФЦ, но и через нотариуса.

В первую очередь это относится к сделкам с недвижимом имуществом, заключенным сторонами в простой письменной форме (ППФ). Сюда можно отнести договоры купли-продажи, дарения, мены, ипотеки и другие сделки с земельными участками, жилыми и нежилыми помещениями. Причем, не имеет значения в каком регионе стоит на кадастровом учете объект недвижимости. Если раньше для подачи заявлений и документов стороны могли обратиться только в МФЦ, то сейчас появилась возможность через нотариуса предоставить в регистрирующий орган любого региона необходимый комплект документов по таким сделкам. Для этого достаточно обратиться к нотариусу и нотариус, засвидетельствовавший подлинность подписи на заявлении об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в течение двух рабочих дней со дня такого свидетельствования направляет по почте заказным письмом с уведомлением о вручении в орган регистрации прав указанное заявление и прилагаемые к нему документы в рамках одного нотариального действия. Это означает, что заявитель оплачивает только одно нотариальное действие и почтовые услуги, за саму передачу документов нотариальный тариф не взымается.

Например, если квартира находится в Краснодарском крае, а покупатель и продавец – в Москве, то они могут обратиться к московскому нотариусу, который засвидетельствует подлинность подписей на заявлении о государственной регистрации перехода права, а затем отправит по почте в Росреестр по Краснодарскому краю заявление и подписанный ими договор купли-продажи квартиры. Следует отметить, что договор представляется в орган регистрации на бумажном носителе в одном (единственном) экземпляре-подлиннике. Такие документы с отметкой об их переводе в форму электронного образа документа (за исключением случаев, установленных законом) возвращаются заявителю после завершения процедуры осуществления государственной регистрации прав вместе с иными подлежащими выдаче документами. Способ получения документов из Росреестра необходимо указать в заявлении о государственной регистрации прав, в котором предусматривается возможность их получения, в том числе, и по почте.

Во-вторых, необходимо обратить внимание на возможность представления нотариусом документов в Росреестр в электронной форме. Заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями заявителей в соответствии с законодательством Российской Федерации, или в форме электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса, могут передаваться в орган регистрации прав от заявителей, указанных в частях 1 - 3 статьи 15  218-ФЗ (за исключением случая, если заявителем выступает кадастровый инженер), через нотариуса в порядке, установленном [Основами](consultantplus://offline/ref=D26072E03903FEF2DDD806CD658B3724B7EAEAC1791F58890CCFE674A7505B2C04847837A65D2DC92386887709eB23K) законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1.

Такой порядок установлен в ст. 86 Основ, в соответствии с которой нотариус [передает](consultantplus://offline/ref=722E7D02AD17639706B2A107BB2F9C7A0A403592647ABE8C84E6C6A09AA596B81B9BEAB60639C34C8E530621EEF155B17E34321553CB7Ay4nBL) заявления и (или) иные документы физических и юридических лиц другим физическим и юридическим лицам. В состав передаваемых документов включается сопроводительное [письмо](consultantplus://offline/ref=722E7D02AD17639706B2A107BB2F9C7A0A403592647ABE8C84E6C6A09AA596B81B9BEAB60639C2478E530621EEF155B17E34321553CB7Ay4nBL) нотариуса. Документы на бумажном носителе могут быть переданы лично под расписку, направлены по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или переданы с использованием технических средств, в том числе информационно-телекоммуникационных сетей. В последнем случае нотариус осуществляет изготовление электронного документа на основании представленного документа на бумажном носителе в порядке, установленном [статьей 103.8](consultantplus://offline/ref=722E7D02AD17639706B2A107BB2F9C7A0148399F6B78E3868CBFCAA29DAAC9AF1CD2E6B3043CC81AD4430268BBFE4BB2622B320B53yCnAL) Основ, и формирует пакет электронных документов, подписанных квалифицированной электронной подписью нотариуса. Поэтому при использовании этого способа представления в орган регистрации документов нужно учитывать то ограничение, что не допускается удостоверение равнозначности электронного документа документу на бумажном носителе в отношении сделок, заключенных в простой письменной форме, а также документов, удостоверяющих личность.

Начиная с 2016 года в моей практике были удачные попытки электронного взаимодействия с разными территориальными подразделениями Росреестра по вопросу различных регистрационных действий, помимо, основанных на нотариально удостоверенных сделках и выданных свидетельств о праве на наследство. В частности, это:

-регистрация права собственности на основании, вступившего в законную силу, решения суда;

-на основании справки ЖСК о выплаченном пае;

-регистрация ранее возникшего права собственности по нотариально удостоверенному договору, свидетельству о праве на наследство;

-внесение изменения в ЕГРН по заявлению правообладателя;

-погашение регистрационной записи об ипотеке (других обременений) по заявлению залогодержателя по сделкам в ППФ.

Учитывая, связанные с этим, изменения в законодательстве – это далеко не полный перечень причин для обращения к нотариусу по поводу необходимости осуществления государственной регистрации прав в Росреестре.

Нотариус г. Москвы Владимир Тарасов