

**Принято Советом
16 декабря 2022 г.
№ 224/оп-4/2022**

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по проекту федерального закона «О внесении изменения
в статью 36.2 Федерального закона
«О государственной регистрации недвижимости»**

Проект федерального закона «О внесении изменения в статью 36.2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Проект) принят к рассмотрению Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (далее – Совет) в связи с запросом Федеральной нотариальной палатой (письмо от 3 ноября 2022 г. № 7666/06-06).

Проект направлен на устранение противоречия, возникшего между положениями статьи 36.2 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) и статьи 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее – Основы) в редакции Федерального закона от 28 июня 2022 г. № 185-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о внесении изменений) в сфере регулирования электронного документооборота между нотариусом и регистрирующим органом.

По общему правилу заявление о государственной регистрации перехода, прекращения и ограничения права на объект недвижимого имущества и (или) обременение соответствующего недвижимого имущества (далее – государственная регистрация права) направляется нотариусом в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в электронном виде. Согласно пункту 2 части 6 статьи 36.2 Закона о регистрации заявление и документы на государственную регистрацию направляются нотариусом в электронном виде при условии совершения сделки при личном участии правообладателя (его законного представителя).

При этом в статье 55 Основ в редакции Закона о внесении изменений установлено, что направление нотариусом заявления и документов на государственную регистрацию права допустимо как в случае подписания правообладателем нотариально удостоверенного договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество, так и в случае подписания указанного договора представителем правообладателя по доверенности при условии отсутствия в ЕГРН отметки о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя).

В Проекте предлагается установить единое правовое регулирование в части электронного документооборота между нотариусом и регистрирующим органом путем дополнения пункт 2 части 6 статьи 36.2 Закона о регистрации положением о возможности регистрации права на основании заявления и документов, поданных в электронной форме, не только при условии совершения сделки при личном участии правообладателя, но и в случае совершения сделки представителем правообладателя по нотариально удостоверенной доверенности при условии отсутствия в ЕГРН отметки о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя).

Дополнительно Проект предусматривает установление единообразного подхода к государственной регистрации права на основании заявления и документов, поданных нотариусом в электронной форме, применительно к осуществлению государственной регистрации как без одновременного государственного кадастрового учета на основании пункта 5 части 3 статьи 15 Закона о регистрации недвижимости (пункт 2 части 6 статьи 36 Закона о регистрации в действующей редакции), так и при осуществлении государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета одновременно на основании пункта 4.5 части 1 статьи 15 Закона о

регистрации недвижимости (пункт 2 части 6 статьи 36 Закона о регистрации в редакции Проекта).

Включение в Закон о регистрации условия о допустимости осуществления государственной регистрации прав на основании совершения сделки представителем правообладателя по нотариально удостоверенной доверенности при отсутствии запрета на это, зафиксированного в ЕГРН, позволит преодолеть сложившееся законодательное противоречие в сфере электронного документооборота между нотариусом и регистрирующим органом. Таким образом, с точки зрения гражданского законодательства Проект не вызывает возражений и может быть поддержан.

х х х

Вывод: проект федерального закона «О внесении изменения в статью 36.2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» может быть поддержан.

Председатель Совета

П.В. Крашенинников