



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 23 по 27 января 2023 года.

Кратко:

- Нотариусы смогут в режиме онлайн регистрировать сделки с квартирами в Росреестре. Интервью с Константином Корсицом;
- ВС защитил дольщика в споре об одностороннем расторжении договора;
- Утвержден Порядок мониторинга локальных проектов и исполнения заемщиками обязательств по договорам займа с привлечением средств ФНБ;
- Утверждены сроки предоставления в Фонд развития территорий годовой отчетности за 2022 год;
- Минстрой РФ просит Госдуму усовершенствовать закон о дольщиках.



Нотариусы смогут в режиме онлайн регистрировать сделки с квартирами в Росреестре. Интервью с Константином Корсиком

22.01.2023 03:00

Президент Федеральной нотариальной палаты России Константин Корсик в эксклюзивном интервью "РГ" сообщил, что в этом году, возможно, будет решен вопрос с онлайн-регистрацией сделок с недвижимостью в Росреестре. В таком случае процесс регистрации займет считанные минуты. Человек войдет в нотариальную контору покупателем, а выйдет хозяином.

Еще новость: резко вырос спрос на удаленные и дистанционные действия. Удаленные позволяют, например, без визита к нотариусу зафиксировать факты травли в Сети. Дистанционные действия связывают двух участников сделки на расстоянии. Такой формат оценили рассорившиеся супруги: в практику входят дистанционные разводы, когда люди решают юридические вопросы через нотариуса, не встречаясь лично.

Константин Анатольевич, начнем с самой горячей темы: весной ЕГРН закрывается от граждан. Мы не сможем просто зайти в интернет и узнать фамилию владельца квартиры. Зачем так поступили с нами?

Константин Корсик: Эта норма направлена на защиту сведений ЕГРН и предотвращение бесконтрольного доступа к ним. Именно этим руководствовался законодатель.

А кто защитит покупателя, вынужденного покупать неизвестно у кого? Как проверить, что человек перед вами - действительно хозяин квартиры?

Константин Корсик: Предусмотренные законом ограничения по доступу к данным ЕГРН не касаются тех, кто удостоверяет сделку нотариально. У нотариуса сохраняется право на получение сведений о правообладателе в полном объеме.



Прежде чем оформить сделку, он, как и прежде, будет совершать все необходимые проверки, в том числе посредством направления прямого электронного запроса в Росреестр.

Понятно: и платить будем больше. Теперь и за то, чтобы проверить продавца. Насколько теперь вырастут ваши тарифы?

Константин Корсик: На тариф нововведения не повлияют. Проверка сведений в ЕГРН в рамках нотариального удостоверения сделки с недвижимостью бесплатна и является неотъемлемым этапом работы нотариуса. Полученные через нотариуса данные гарантированно достоверны и актуальны.

Что делать, если люди не хотят к вам обращаться? Им придется покупать вслепую?

Константин Корсик: При необходимости граждане смогут обратиться к нотариусу за получением данных из ЕГРН еще до непосредственного оформления сделки. Например, если стороны решили заключить предварительный договор купли-продажи.

То есть к нотариусу можно прийти только за справкой из Росреестра? Получается, проще и дешевле запросить через вас выписку и оформить сделку самостоятельно...

Константин Корсик: Если речь о сделке в простой письменной форме, всегда есть риск фальсификации сведений, представления поддельных документов (той же выписки из ЕГРН) и мошеннических намерений со стороны второго участника договора.

Но выписку теперь будут получать через нотариусов, так что все будет надежно.



Константин Корсик: При этом важно понимать, что даже при наличии у покупателя прямого доступа к сведениям ЕГРН и даже если эти данные не вызывают вопросов, множество рисков кроется и в других моментах, которые стороны сделок не всегда могут проверить самостоятельно.

Так, то же семейное положение продавца может сыграть злую шутку с покупателем, если, к примеру, информация о наличии официального брака была скрыта и, соответственно, не было получено согласия второго супруга на сделку.

Лучше искать холостых продавцов?

Константин Корсик: Еще больше рисков сделок в простой письменной форме связано с тем, что в случае с ними никто не проверяет, понимают ли стороны суть и последствия сделки, каковы их реальные намерения. Все это может впоследствии стать основанием для оспаривания сделки.

Если сделка с квартирой оформляется без нотариуса, регистрация в Росреестре занимает десять дней. Через нотариуса - сутки

Этим активно пользуются мошенники, реализующие преступные схемы, жертвами которых становятся добросовестные приобретатели. Многие из них теряют и недвижимость, и деньги.

Суд, если что, должен защитить человека.

Константин Корсик: Отстоять свои права через суд и получить компенсацию удастся далеко не всегда - ответственность за законность сделки в простой письменной форме лежит на самих сторонах сделки. В свою очередь, нотариальное удостоверение защищает граждан от таких рисков - за нотариальную сделку в полной мере отвечает нотариус.



Правда ли, что некоторые нотариальные услуги можно получить без визита к нотариусу?

Константин Корсик: Прошлый год у нас во многом прошел под эгидой активного применения на практике удаленного и дистанционного форматов совершения нотариальных действий. Если 2021 год был своего рода "тестовым" периодом, когда наши граждане только присматривались к новым форматам нотариальных действий, то уже в 2022 году новеллы плотно вошли в практику нотариусов по всей стране.

Насколько плотно?

Константин Корсик: Спрос на совершение некоторых видов нотариальных действий удаленно, когда заявление подается в формате онлайн, за год вырос в 30 раз. В свою очередь удобные и безопасные дистанционные сделки стали популярнее в 4,5 раза. Причем возможность дистанционного удостоверения сделок оказалась востребована по всей стране - опробовать этот формат за год успели нотариусы 90% регионов России.

Дистанционная сделка, в отличие от удаленного формата, предполагает визит в нотариальную контору. Только люди приходят к разным нотариусам, каждый к своему. В каких случаях используется такой формат?

Константин Корсик: На сегодняшний день более 70 процентов нотариальных действий, которые совершены дистанционно, - это сделки с недвижимостью. Спрос на такой формат постоянно растет.

Какие еще цифровые новации нас ожидают?

Константин Корсик: В прошлом году были проведены масштабные работы по оптимизации обмена данными с крупнейшими российскими банками, с порталом



Госуслуг. Развитие получил и проект по введению единого формата машиночитаемой доверенности на базе совместной технологии Федеральной налоговой службы и ФНП.

Продолжилась совместная работа с Росреестром по переводу процедуры регистрации прав на недвижимость по нотариально удостоверенным документам в онлайн-формат. Думаю, уже в этом году мы выйдем на финишную прямую в этом вопросе.

Всегда самый острый вопрос - деньги. Недавно принят закон, меняющий систему оплаты нотариальных действий. Ставки повысятся?

Константин Корсик: Прежде всего отмечу, что основная задача как у действующей сегодня системы тарификации на нотариальные действия, так и у той, что заработает с октября 2023 года, - с одной стороны, гарантировать доступность нотариальных действий для всех категорий населения, с другой - обеспечить самофинансирование нотариата и его дальнейшее развитие. Без совокупности этих двух факторов небюджетный нотариат попросту не сможет существовать.

Нотариус всегда был и остается самым доступным для населения квалифицированным юристом. При этом расходы на цифровизацию нотариата, на все социальные программы, на архивы, на льготы, естественно, тоже никуда не денутся.

На сегодняшний день необходимый баланс сохраняется.

Но, скажем прямо, и жалобы на то, что у нотариусов очень дорого, звучат нередко.

Константин Корсик: Я думаю, во многом этот миф продолжает жить за счет банального непонимания того, какой комплекс работ осуществляет нотариус при совершении того или иного нотариального действия. А этот комплекс крайне



обширный. Еще одна проблема в оценке работы нотариуса, на мой взгляд, - это невозможность сразу же увидеть и осязать ее результат.

Печать нотариуса на документе - это своего рода страховка, ценность которой можно в полной мере почувствовать только при наступлении "страхового случая". И, слава богу, эти случаи наступают не у всех, и зачастую нотариально удостоверенный документ всю жизнь пылится на полке в шкафу. Однако подобные положительные примеры имеют и определенный негативный эффект. Возникает своего рода "ошибка выжившего", когда человек видит, что у знакомых, оформивших сделку купли-продажи квартиры без привлечения нотариуса, все в порядке, и делает вывод, что у него точно так же все пройдет отлично, и никаких рисков не будет.

А ведь знакомым, возможно, просто повезло, и, к сожалению, есть огромное множество примеров, где удача не сработала, и люди потеряли имущество или деньги из-за отсутствия квалифицированной юридической помощи.

Здесь же нельзя не отметить, что среднестатистический россиянин обращается к нотариусу один, может быть, два раза за всю жизнь. И, к примеру, если мы говорим о нотариальном удостоверении сделки купли-продажи квартиры - да, это вполне может стоить 20-30 тысяч рублей. Однако речь идет о зачастую самом дорогом имуществе человека, о рисках ценой в миллионы рублей.

Итак, что меняет новый закон о тарифах?

Константин Корсик: Согласно новым нормам, нотариусы будут взимать так называемый единый нотариальный тариф. Он, в свою очередь, будет состоять из двух компонентов - федерального и регионального тарифов.

Федеральный тариф - аналог сегодняшнего нотариального тарифа, значения которого закреплены в Основах законодательства РФ о нотариате и Налоговом



кодексе РФ. Региональный тариф будет рассчитываться для каждого субъекта РФ в отдельности по экономически обоснованной формуле.

Кто будет заниматься разработкой такой формулы?

Константин Корсик: Грамотная разработка этой формулы - важнейшая задача, которая требует времени, пристального внимания, точности и учета всех ключевых социально-экономических показателей. Один из них - это величина прожиточного минимума на душу населения в регионе. Расчет формулы - это титанический и очень ответственный труд. Здесь ФНП предстоит большая работа, помогать в которой будут ведущие научные институты. А министерство юстиции будет утверждать эту формулу, чтобы гарантировать контроль государства в этой социально чувствительной сфере.

Технологии

Возможность обратиться за рядом нотариальных действий удаленно появилась у россиян в конце 2020 года. На сегодняшний день таких действий девять, включая свидетельствование верности перевода, совершение исполнительной надписи, передачу на хранение нотариусу электронных документов и другие. Все они доступны в личном кабинете на портале Федеральной нотариальной палаты. Также удаленно можно зафиксировать факты травли в Сети.

Кстати, 76 процентов от всех обращений к нотариусам за обеспечением доказательств - как в удаленном формате, так и очно - касается фиксации правонарушений в соцсетях, мессенджерах и на различных интернет-сайтах.

Что касается дистанционной формы, она позволяет решать юридические вопросы людям, которые находятся в разных городах. Как рассказывают специалисты, в продаже, например, долевой недвижимости могут быть задействованы три-четыре собственника, бывает, что все они живут в разных населенных пунктах.



В ЯНАО был случай, когда нотариус помог жителю поселка Тазовский продать свою квартиру в Краснодаре. Между продавцом и покупателем было больше 4,5 тысячи километров, а вся сделка заняла 35 минут. Нотариус ЯНАО внес данные в Единую информационную систему нотариата и направил информацию в Росреестр, регистрация прав собственности произошла максимально быстро. Сегодня если сделка проходит в простой письменной форме, то она регистрируется в Росреестре в течение 10 дней. Нотариальная же регистрируется в течение всего одного дня. После того как будет отработан вопрос с регистрацией в режиме онлайн, процесс займет минуты.

Дистанционный вариант удобен не только при продаже или дарении, но и при аренде жилья. Когда владелец живет в одном городе, а квартира, которую он хочет сдавать, и, соответственно, квартиросъемщик - в другом.

Источник: Российская газета

<https://rg.ru/2023/01/11/hoziain-v-odin-klik.html>

ВС защитил дольщика в споре об одностороннем расторжении договора

25 ЯНВАРЯ 2023, 13:10

Суды признали незаконным отказ Росреестра, когда тот не стал регистрировать одностороннее расторжение договора долевого участия в строительстве, о котором просил застройщик. В споре разобрался Верховный суд.

«Гаражно-строительный комплекс «Лаврский» с 2004 года в рамках инвестиционного контракта строил гостиницу с подземной парковкой на Олимпийском проспекте в Москве. Объект так и не был завершен, «Лаврский» обанкротился в 2020 году. А за четыре года до этого компания заключила с Алексеем Курушиным договор участия в долевом строительстве, по условиям которого дольщик должен был получить небольшое помещение в строящемся объекте. Курушин вскоре передал свои права по этому договору ООО «Высота» (прежнее наименование — ООО «ГСК»).



Конкурсный управляющий «Лаврского» Мария Ознохина в январе 2021 года уведомила «Высоту» о расторжении договора долевого участия в строительстве из-за его неоплаты. Она обратилась в Росреестр, который должен был зарегистрировать расторжение договора. Но чиновники отказались из-за противоречий между сведениями об участнике долевого строительства в документах управляющего и сведениями в ЕГРН, где осталась информация о прежнем наименовании «Высоты».

Суды трех инстанций признали отказ незаконным (дело № А40-192752/2021). После этого «Высота» обратилась с жалобой в Верховный суд. Компания настаивает: суды должны были проверить не только законность отказа Росреестра, но и факт оплаты по договору. «Высота» предоставила все необходимые документы, чтобы эту оплату подтвердить, но суды их не учли.

А еще в компании обратили внимание, что «Лаврский» с 6 сентября 2019 года уже не был застройщиком гостиницы, права и обязанности по инвестконтракту перешли к другой организации. А значит, у теперь уже бывшего застройщика вообще не было права на одностороннее расторжение договора долевого участия в строительстве.

Экономколлегия проверила доводы заявителя, отменила решения нижестоящих судов и направила спор на новое рассмотрение в АСГМ.

Источник: Право.ру

<https://pravo.ru/news/244952/>



Утвержден Порядок мониторинга локальных проектов и исполнения заемщиками обязательств по договорам займа с привлечением средств ФНБ

26 января

В регионах страны ведется масштабная работа по модернизации объектов инфраструктуры с использованием льготных займов за счет средств Фонда национального благосостояния. Оператором программы в регионах страны является ППК «Фонд развития территорий».

В соответствии с условиями договора займа, заключаемого Фондом развития территорий с заемщиками, Правлением Фонда 18 января 2023 года, протокол №2-02, утвержден «Порядок мониторинга локальных проектов и исполнения заемщиками обязательств по договорам займа с привлечением средств Фонда национального благосостояния».

Этот документ включает в себя:

- «Положение о составе, сроках и способах представления заемщиками отчетности (в том числе финансовая отчетность заемщика, отчеты об исполнении плана-графика реализации локального проекта и о ходе исполнения плана-графика финансирования локального проекта)» – приложение 1 к Порядку мониторинга;
- «Положение об исполнении заемщиками обязанности по осуществлению строительного контроля» – приложение 2 к Порядку мониторинга.

С Порядком мониторинга можно ознакомиться на сайте Фонда развития территорий.

Источник: ФРТ

<https://xn--p1aee.xn--p1ai/news/208204/>



Утверждены сроки предоставления в Фонд развития территорий годовой отчетности за 2022 год

26 января

Правлением публично-правовой компании «Фонд развития территорий» утверждены сроки предоставления субъектами РФ годовой отчетности за 2022 год.

Согласно принятому решению, в срок до 1 марта 2023 года регионам необходимо предоставить все отчетные документы, подтверждающие успешное выполнение мероприятий по расселению аварийного жилищного фонда, модернизации систем коммунальной инфраструктуры, капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, на реализацию которых были направлено финансирование из средств Фонда развития территорий.

Тем субъектам РФ, которые завершили реализацию федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» в части расселения аварийного жилья, признанного таковым в срок до 1 января 2017 года и получили в 2022 году финансовую поддержку из средств ППК «ФРТ» на реализацию новой программы, либо претендуют на ее получение в текущем году, необходимо представить отчетные документы в Фонд до 1 февраля 2023 года.

Источник: ФРТ

<https://xn--p1aee.xn--p1ai/news/208179/>



Минстрой РФ просит Госдуму усовершенствовать закон о дольщиках

МОСКВА, 26 января 2023, 15:40

Нормы действующего закона об участии в долевом строительстве необходимо поправить для того, чтобы четко отрегулировать отношения «покупатель-продавец». Как передает корреспондент ИА REGNUM 26 января, об этом заявил замглавы Минстроя РФ Никита Стасишин.

«Мы будем вас просить представить те поправки, которые позволят объективно гражданам нашей страны четко понимать, знать свои права, сроки, объемы, компенсации за не введенное вовремя либо качественно недоделанное жилье», — сказал Стасишин.

Ранее Госдума приняла в первом чтении законопроект об освобождении от обложения налогом на доходы физических лиц (НДФЛ) компенсации от регионов, полученной дольщиком при банкротстве застройщика.

Источник: ИА REGNUM

<https://regnum.ru/news/economy/3774377.html>