



ПРАВИТЕЛЬСТВО
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ

10 марта 2015 года

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 127р

г. Тирасполь

О Заключении Правительства
Приднестровской Молдавской Республики
на проект закона Приднестровской Молдавской Республики
«О внесении изменений в Закон
Приднестровской Молдавской Республики
«О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним»

В соответствии со статьями 72, 76-6 Конституции Приднестровской Молдавской Республики:

1. Направить Заключение Правительства Приднестровской Молдавской Республики на проект закона Приднестровской Молдавской Республики «О внесении изменений в Закон Приднестровской Молдавской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (папка № 1682 (V)), представленный в качестве законодательной инициативы депутатом Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики Сипченко А.В., на рассмотрение в Верховный Совет Приднестровской Молдавской Республики (прилагается).

2. Назначить официальными представителями Правительства Приднестровской Молдавской Республики при рассмотрении данного законопроекта в Верховном Совете Приднестровской Молдавской Республики министра юстиции Приднестровской Молдавской Республики Кисничана А.А., начальника Государственной службы регистрации и нотариата Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики Григорицу С.Ф.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА



Т.ТУРАНСКАЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Распоряжению Правительства
Приднестровской Молдавской
Республики
от 10 марта 2015 года № 127р

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Правительства Приднестровской Молдавской Республики
на проект закона Приднестровской Молдавской Республики
«О внесении изменений в Закон Приднестровской Молдавской Республики
«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество
и сделок с ним»

Рассмотрев проект закона Приднестровской Молдавской Республики «О внесении изменений в Закон Приднестровской Молдавской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (папка № 1682 (V)), представленный в качестве законодательной инициативы депутатом Верховного Совета Приднестровской Молдавской Республики Сипченко А.В., Правительство Приднестровской Молдавской Республики считает невозможным его принятие по следующим основаниям.

Согласно пояснительной записке законопроект направлен на упрощение и оптимизацию процедуры государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Однако нормы, предусмотренные законопроектом, напротив, разрушают действенный на сегодняшний день механизм регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, особенно учитывая наличие процедуры ускоренной регистрации прав.

Так, действующая редакция пунктов 3 и 4 статьи 13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривает общий (не более 12 рабочих дней) и сокращенные сроки (не позднее 5 (пяти) и 1 (одного) рабочих дней со дня подачи заявления и документов в случае уплаты соответствующего размера государственной пошлины) государственной регистрации права.

Для реализации норм, дающих право произвести государственную регистрацию прав в ускоренном порядке, Закон установил срок выдачи документов, подтверждающих факт государственной регистрации права в общем порядке, а именно: «не ранее 6 (шести) рабочих дней со дня подачи заявителем заявления и документов, необходимых для государственной регистрации». При этом документы выдаются согласно части второй указанного пункта по требованию заявителя. Одновременно с этим часть четвертая пункта 4 действующей редакции статьи 13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает запрет выдачи документов, подтверждающих факт государственной регистрации прав, ранее сроков, предусмотренных частью второй пункта 3 указанной статьи, то есть ранее чем через 6 дней,

за исключением случаев, предусмотренных частями второй и третьей пункта 4 указанной статьи.

Действующая редакция пункта 4 статьи 13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» аналогичным образом регламентирует сроки и порядок выдачи документов, подтверждающих факт государственной регистрации права в сокращенные сроки: при оплате государственной пошлины в двукратном размере – не ранее 2 (двух) рабочих дней со дня подачи заявителем заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, по его требованию.

Таким образом, при рассмотрении во взаимосвязи норм пунктов 3 и 4 статьи 13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в действующей редакции следует подчеркнуть наличие четкого механизма регистрации прав как в общем, так и в ускоренном порядке, который успешно реализуется на практике. Именно благодаря установлению в нормах пунктов 3 и 4 статьи 13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ограничительных сроков выдачи документов законом закреплен контроль за сроками выдачи документов, не позволяющий выдать документы ранее установленного срока при отсутствии соответствующей оплаты государственной пошлины. Тем самым, Закон, устанавливая минимальный срок, через который могут быть выданы документы, подтверждающие государственную регистрацию права, устанавливает ограничительные сроки для выдачи документов, так необходимые для реализации положений, касающихся ускоренной регистрации права.

Механизм, закрепленный в нормах пунктов 3 и 4 действующей редакции статьи 13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», обеспечивает, с одной стороны, защиту прав и свобод человека и гражданина Приднестровской Молдавской Республики ввиду отсутствия коррупциогенных факторов и наличия механизма контроля за субъектами, осуществляющими государственную регистрацию прав, а с другой стороны, позволяет соблюсти интересы государства ввиду четкой регламентации сроков государственной регистрации права и дифференциации размеров государственной пошлины в зависимости от данных сроков, не допускающей разночтений или вариативного применения на практике.

Предложенный законопроект пунктом 3 статьи 13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции законопроекта устанавливает сроки проведения государственной регистрации прав – не более 12 (двенадцати) рабочих дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, за исключением случаев установленных пунктом 4 данной статьи. Государственную регистрацию перехода прав на объект недвижимости при одновременной подаче заявлений и документов, необходимых для государственной регистрации указанного перехода прав, предлагается проводить в указанный в пункте 3 срок, то есть 12 (двенадцать) дней, если иное не предусмотрено законом. В свою очередь, пункт 4 статьи 13 Закона

«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в редакции законопроекта устанавливает сроки выдачи документов, подтверждающих регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним вне очереди: в случае оплаты государственной пошлины в двукратном размере – не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, и в случае оплаты государственной пошлины в трехкратном размере – в течение 1 (одного) рабочего дня со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Таким образом, предлагаемая законопроектом редакция пункта 3 статьи 13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» исключает порядок и сроки выдачи документов, подтверждающих факт государственной регистрации права, в том случае, когда регистрация прав осуществляется в общем порядке. Предлагаемая законопроектом редакция пункта 4 статьи 13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» исключает сокращенные сроки осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и порядок выдачи вне очереди документов, подтверждающих факт государственной регистрации прав.

Кроме того, законопроектом фактически предложено сокращение срока государственной регистрации прав, необходимого для проведения правовой экспертизы документов. Следует особо подчеркнуть, что правовая экспертиза документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним является сложным, трудоемким и ответственным процессом, требующим достаточного времени для качественной реализации всех этапов проверки. Так, в соответствии с действующей редакцией подпункта «б» пункта 1 статьи 13 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества в обязательном порядке осуществляются правовая экспертиза документов и проверка законности сделки. Частью второй пункта 1 статьи 16 данного Закона установлено, что регистрирующим органом осуществляется проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов.

В ходе осуществления правовой экспертизы государственный регистратор проверяет юридическую силу правоустанавливающих и других представленных на государственную регистрацию документов и при этом устанавливает:

а) соответствие формы и содержания документа требованиям действующего законодательства Приднестровской Молдавской Республики либо действовавшего на момент издания документа;

б) компетентным ли органом был издан соответствующий акт, а также соблюден ли порядок издания таких актов, в том числе уполномоченное ли лицо подписало этот акт;

в) соответствие сведений об объекте недвижимого имущества, указанных в документах, удостоверенных организацией (органом) по техническому учету объектов недвижимого имущества, аналогичным сведениям, указанным в правоустанавливающем документе;

г) наличие соответствующих прав по распоряжению объектом недвижимости у подписавшего документ лица.

Кроме того, государственный регистратор в ходе правовой экспертизы устанавливает отсутствие противоречий между заявленными и зарегистрированными правами на данный объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа или приостановления государственной регистрации, проверяет наличие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним записей об объекте недвижимости: о зарегистрированных правах; о ранее заявленных правах (правопритязаниях); о зарегистрированных сделках; о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права, в том числе арестах, запрещениях заключения сделок (если в реестре имеется запись о зарегистрированном ограничении (обременении) права, государственный регистратор проверяет также указание на наличие этого ограничения (обременения) в документах, представленных на государственную регистрацию сделки и (или) перехода права).

Только по результатам правовой экспертизы документов и проверки законности сделки государственным регистратором может быть принято решение либо о регистрации заявленного права, ограничения (обременения) права, либо о приостановлении государственной регистрации с целью устранения причин, препятствующих государственной регистрации, в том числе для получения дополнительных документов, либо об отказе в государственной регистрации. В случае, если государственная регистрация была приостановлена в связи с отсутствием какого-либо документа, необходимого для государственной регистрации, после его представления (получения) проводится дополнительная правовая экспертиза.

Сокращение временных рамок осуществления государственной регистрации прав в данном случае может негативно сказаться на качестве осуществления данных функций и, как следствие, повлечет нарушение прав и законных интересов граждан, а также негативно скажется на порядке осуществления контроля за полной и своевременной уплатой государственной пошлины в зависимости от сроков государственной регистрации прав на недвижимое имущество, что, как следствие, повлечет несоблюдение финансовых интересов государства в целом.

