**Третий урок: Межведомственное взаимодействие с Росреестром**

На прошлом уроке мы знакомились с системой электронного межведомственного взаимодействия, в рамках которой министерство по каждому заявлению в обязательном порядке направляет запросы в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республики Татарстан.

Суть запроса заключается, в том числе в получении достоверных сведений о правообладателе в отношении заявленных лицензиатом или соискателем лицензии объектов недвижимости.

Нередко у заявителей возникает вопрос: почему представленные заявителем копии свидетельств о государственной регистрации не являются достаточным подтверждением его права в отношении объекта недвижимости?

Объяснение найдем в Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», часть 1 статьи 2 которого гласит: «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права».

Частью 1 статьи 14 установлено, что «Проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется по выбору правообладателя свидетельством о государственной регистрации прав или выпиской из Единого государственного реестра прав. При этом свидетельство о государственной регистрации прав оформляется только в форме документа на бумажном носителе».

Однако при прекращении, переходе права оригинал свидетельства у бывшего правообладателя не изымается и может быть предъявлен недобросовестным заявителем в любом органе в качестве подтверждения наличия у него зарегистрированного права в отношении объекта недвижимости.

Таким образом, достоверная и актуальная информация содержится только в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Рассмотрим проблемы заявителей, возникающие в связи с запросами министерством сведений из Росеестра, и способы их предупреждения и решения.

Наиболее распространенная проблема у добросовестного заявителя возникает при использовании арендованных объектов недвижимости. Нередко встречаются факты передачи собственниками в аренду объектов недвижимости с обременением: аренда, ипотека и др., о чем собственник умышленно либо ошибочно не уведомляет арендатора.

Встречаются также случаи, когда под заготовку и переработку лома передаются земельные участки с не соответствующим разрешенным использованием или здания с не соответствующим назначением.

В общем можно сказать, что лицензиат заявляет объекты недвижимости «с секретом», о котором он не знал при заключении договора аренды.

Все «секреты», обременения права в отношении заявленных объектов недвижимости выявляются при получении министерством ответов на запросы в Росреестр.

Поскольку запросы эти совершаются уже после принятия министерством решения о документарной проверке, срок для исправления, устранения заявителем выявленных министерством замечаний ограничен. А в некоторых случаях их исправление либо невозможно, либо очень затратно по временным и другим ресурсам.

Таким образом, добросовестный заявитель в случае не устранения замечаний может получить отказ на свое заявление о предоставлении или переоформлении лицензии не по своей вине.

Однако этой ситуации можно легко избежать, если взять на себя функцию контроля достоверности информации, предоставляемой арендодателем в отношении передаваемых в аренду объектов недвижимости.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии предоставляет возможность воспользоваться открытыми сведениями из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В разделе «Электронные услуги» любой желающий может получить информацию об объекте недвижимости, правообладателе, ограничениях и др.

Таким образом, например можно выявить наличие ареста, ипотеки и т.д. В таком случае заявитель может либо заранее отказаться от такого объекта, либо предъявить арендодателю требование о представлении согласия залогодержателя на аренду прежде, чем подавать документы в министерство.

Такие предварительные действия заявителя обезопасят его от возможного отказа со стороны министерства и даже от лишних затрат на аренду заведомо неподходящих объектов.