

С 1 января 2017 года вступает в силу новый закон о государственной регистрации права на недвижимость.

Согласно документу, гражданам разрешат ставить квартиру на кадастровый учет и регистрировать на неё право одновременно, а обязательное в настоящее время свидетельство теряет свою силу.

Закон предусматривает появление Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Что это? Как он будет сформирован?

- Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) объединит в себе сведения, которые содержатся в настоящее время в Государственном кадастре недвижимости (ГКН) и Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

В ЕГРН войдут реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений недвижимого имущества (реестр прав на недвижимость), а также реестр границ.

Каковы основные преимущества законодательных нововведений?

- При создании Единого государственного реестра недвижимости будут сформированы точные и полные данные об объектах недвижимости. Это очень важно как для улучшения инвестиционного климата в Алтайском крае, так и для целей налогообложения.

Почувствуют на себе преимущества и конкретные пользователи услуг Росреестра, ведь единый информационный ресурс в сфере недвижимости позволит снизить риски операций на рынке недвижимости, устранить дублирование сведений о недвижимости, повысить их достоверность, минимизировать ошибки. А так как ведение ЕГРН предусмотрено преимущественно в электронной форме, к минимуму будет сведен и бумажный документооборот.

В целом, Росреестр делает ставку на развитие бесконтактных технологий взаимодействия с гражданами и бизнесом. Тем самым решается сразу две задачи: государственные услуги становятся проще и доступнее, ликвидируется питательная среда для коррупции.

Как изменится процедура регистрации права на недвижимость? Какие новшества ожидают жителей Алтайского края?

- Одно из главных новшеств закона – принцип экстерриториальности, т.е. возможность подачи заявления из любого места, независимо от места нахождения объекта.

Кадастровый учет, государственная регистрация возникновения и перехода права будут подтверждаться выпиской из ЕГРН, а регистрация договора или иной сделки - специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки. Удостоверение проведенного учета и государственной

регистрации прав свидетельством новым Законом не предусмотрено. Одним словом, привычное всем свидетельство о регистрации права фактически упразднено.

Кроме этого, установлено право внесения в ЕГРН сведений без участия заявителей (например, в случае изменения вида разрешенного использования земельного участка).

Единым законом закреплено положение о внесении сведений в ЕГРН в порядке межведомственного взаимодействия, расширен перечень органов, на которые возложена обязанность направлять необходимые для учета и регистрации документы в таком порядке.

Увеличены сроки, на которые приостанавливаются учет и государственная регистрация: до трех месяцев по решению государственного регистратора (за исключением отдельных случаев) и до шести месяцев по инициативе заявителя. Данная норма необходима в некоторых случаях (например, при длительном процессе восстановления утраченных документов).

Упрощена ли в новом Законе процедура подачи документов юридическими лицами?

- Единым законом отменено требование об обязательном предоставлении юридическими лицами учредительных документов, Росреестр самостоятельно должен запросить их во всех без исключения случаях. При этом за юрлицом остается право подать такие документы по собственной инициативе.

На сегодняшний день юридическое лицо обязано представить при проведении регистрации прав как учредительные документы, так и их копии.

Проще с новым законом станет и застройщикам. Например, в случае постройки недвижимости зарегистрировать ее можно будет по системе «одного окна» через офисы МФЦ: один раз подать заявление и получить один подтверждающий документ.

Необходимо ли будет собственникам недвижимости переоформлять какие-либо документы в связи с вступлением в силу нового Закона?

- Нет. Собственникам недвижимости не стоит переживать, никаких действий от них не потребуется. Сведения ЕГРП и ГКН будут считаться сведениями Единого государственного реестра недвижимости, не требующими дополнительного подтверждения. Переоформлять документы, удостоверяющие ранее проведенные учет и регистрацию прав на недвижимость, не потребуется.

По новому закону предусмотрена личная ответственность за нарушения и технические ошибки. Что это значит?

- Закон предусматривает распределение ответственности за действия (бездействие) органов и лиц при государственной регистрации прав, в том числе ответственность органа по регистрации прав, государственных регистраторов прав, нотариусов, приведшие к возникновению убытков у граждан и юридических лиц.

Так, орган, осуществляющий государственную регистрацию права, несет ответственность за ненадлежащее исполнение своих полномочий, к примеру, за утрату и искажение сведений, которые содержатся в ЕГРН, полноту и достоверность предоставляемых сведений, незаконный отказ в кадастровом учете или регистрации прав, установленный вступившим в законную силу решением суда.

Повышение такой ответственности и гарантий необходимо как для эффективности оборота недвижимости, так и для усиления защиты прав граждан на жилые помещения, снижения риска утраты жилища.

Как обстоят дела со сроками оказания государственных услуг Росреестра в Алтайском крае? Используются ли для этого новые технологии и сервисы?

- Управление Росреестра по Алтайскому краю совершенствует свою деятельность в рамках «дорожной карты» по повышению качества государственных услуг и опережает установленный показатель 2016 года по срокам регистрации в 10 рабочих дней. Еще в 2014 году он составлял 18 рабочих дней.

В нашем регионе с 01.06.2015 общий срок госрегистрации прав составляет 7 рабочих дней, а самой быстрой является процедура регистрации прав на недвижимость в электронном виде с помощью электронного сервиса портала Росреестра - всего 3 рабочих дня.

Стоит обратить особое внимание заявителей, что с мая 2016 года Управлением Росреестра по Алтайскому краю сокращен срок государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества по пакетам документов, представленным через МФЦ, до 5 рабочих дней. Тем самым мы отдаем приоритет, заявителям, обратившимся в МФЦ.

Можно получить услуги и еще скорее - за 1 рабочий день - при обращении к нотариусу и при условии передачи полного пакета необходимых документов.

Таким образом, благодаря коротким срокам, установленным в Алтайском крае, теряется смысл обращения с заявлениями и просьбами их ускорить, следовательно, снижаются коррупционные риски.

Не повлияет ли сокращение сроков на качество предоставляемых услуг?

- Упрощение и ускорение процедуры происходит без ущерба качеству учета и регистрации. Государственные регистраторы проводят правовую экспертизу каждого поступившего на регистрацию пакета документов. Это является гарантией того, что сделка пройдет строго по закону, и защитой от разного рода мошенников.

Государственный регистратор
Неустроева Н.Ю.
(8 38594)22-7-19