

Брифинг Управления Росреестра по Волгоградской области

Исторический экскурс

Подводя итоги уходящего 2021 года хотелось бы остановиться на истории развития системы регистрации недвижимости и на тех изменениях, которые произошли за 14 лет деятельности Росреестра.

В 2008 году указом президента Российской Федерации три ведомства – Роснедвижимость, Роскартография и Росрегистрация – объединились, и их функции были переданы новой службе, которая получила название Росреестр. Орган был создан с целью организации единой и удобной системы хранения данных обо всей недвижимости, имеющейся на территории России.

Облик российской учетно-регистрационной системы за последние годы кардинально изменился. 01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», который внес значительные изменения в функционирование системы регистрации и учета недвижимого имущества.

Была сформирована и успешно внедрена новая информационная система, благодаря которой совершать учетно-регистрационные действия с недвижимостью стало проще и быстрее, повысилось качество и достоверность сведений в ЕГРН, упростилась процедура получения государственных услуг в сфере недвижимости. Получение госуслуг в сфере недвижимости стало возможным вне зависимости от реального месторасположения объекта недвижимости.

В 2020 году Президент Владимир Путин поставил госведомствам новую задачу – «увеличить долю массовых социально-значимых услуг, доступных в электронном виде, до 95%» за десять лет.

Росреестр активно включился в эту работу и сегодня осуществляет поэтапную цифровую трансформацию ведомства.

Стремление к повышению эффективности работы, а также реалии, диктуемые пандемией коронавируса, определили новые приоритеты в работе ведомства.

Таковыми приоритетами в период «цифровой трансформации» стали развитие электронных сервисов предоставления услуг, отказ от традиционных «бумажных» способов работы с документами. Активно реализуются такие проекты как «Стоп-бумага», направленный на создание цифрового архива и минимизацию количества хранимой на бумажных носителях информации, или «Электронная ипотека за один день», реализация

которого стала возможным благодаря интеграции электронных сервисов Росреестра и кредитных организаций.

Одним из наиболее значимых показателей «цифровой трансформации» стал показатель предоставления документов, необходимых для проведения государственной регистрации прав и кадастрового учета, в электронном виде. Сегодня по Волгоградской области 38% всех заявлений подается в электронном виде, что значительно больше, чем годом ранее.

Основных результатов ведомственной программы цифровой трансформации планируют достичь к концу 2023 года. Ожидается, что к этому времени 93% услуг Росреестра будут доступны в электронном виде на Едином портале госуслуг. Фактический срок государственного кадастрового учета сократится до одного дня, а регистрации прав – до двух дней.

В 2020 году Правительством РФ определены новые приоритеты в работе государственных органов власти, одним из которых стала политики цифровизации и цифровой трансформации процедур, находящихся в ведении таких органов.

Росреестр активно включился в эту работу и сегодня осуществляет поэтапную цифровую трансформацию ведомства.

Сегодня, освещая новации законодательства, я хочу обратить ваше внимание на тот факт, что все они в той или иной мере имеют цель упрощения административных процедур, и реализация этого принципа предлагается путем ухода от вовлечения в административные процессы большого количества участников и бумажного документооборота, а также развития и совершенствования электронных сервисов.

Новации законодательства

Об изменениях порядка предоставления документов на бумажном носителе

Статья 21 часть 3 изложена теперь в следующей редакции:

"3. Необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, а также иные необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество) представляются в экземпляре-подлиннике. Такие документы с отметкой

об их переводе в форму электронного образа документа (за исключением случаев, установленных законом) возвращаются заявителю после завершения процедуры осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав вместе с иными подлежащими выдаче документами.";

Часть 5 изложена в следующей редакции:

"5. Необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав **копии актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, в форме документов на бумажном носителе представляются в одном экземпляре**, который после сканирования при выдаче документов после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав возвращается заявителю.";

Ранее для регистрации требовалось минимум два подлинника договора, один из которых должен был остаться в архиве Росреестра, теперь в рамках реализации политики «цифровой трансформации», правоустанавливающий документ будет храниться в регистрирующем органе только в виде электронного образа.

Работа по сокращению количества помещаемых на хранение в реестровые дела бумажных документов

Согласно редакции Закона о недвижимости, вступившей в силу с 28.10.2021, **реестровые дела будут вестись только в электронной форме** (статья 11);

на бумажном носителе будут вестись только хранящиеся в реестровых делах (открытых до 01.01.2017 кадастровых делах, делах правоустанавливающих документов) заявления и иные документы в форме документов на бумажном носителе до перевода указанных документов в соответствии Законом № 218-ФЗ в форму электронных документов (электронных образов документов). Такие реестровые дела не будут являться составной частью ЕГРН с момента перевода в соответствии с Законом № 218-ФЗ хранящихся в них документов в форму электронных документов (электронных образов документов), их дальнейшее ведение будет осуществляться уполномоченным Правительством Российской Федерации

федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством Российской Федерации (часть 28 статьи 70).

Законодателем в 2021 году оптимизированы процедуры получения государственных услуг Росреестра, имеющих особую социальную значимость для граждан.

Это, например, вопросы строительства нового жилья, ипотечного кредитования.

Сокращены сроки регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве

В апреле 2021 года Президент Российской Федерации Владимир Путин подписал Федеральный закон № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав».

Сообщаем о том, какие положения документа вступили в силу с 28 октября 2021 года.

Эта норма будет особенно актуальна для застройщиков многоквартирных домов, которые смогут гораздо быстрее оформить документы с покупателями квартир.

Согласно закону, сроки государственной регистрации последующих ДДУ сокращаются. Если документы поданы в бумажном виде, срок регистрации составит до 5 дней, если в электронном виде – до 3 дней, если через МФЦ – до 7 дней.

Наличие ареста на земельный участок – не препятствие для регистрации прав дольщика

01.07.2021 вступил в силу Федеральный закон от 01.07.2021 № 273-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены в том числе следующие изменения:

статья 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» дополнена частью 5.1, согласно которой наложение ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом на основании судебного акта или акта уполномоченного органа, избрание залога в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством Российской Федерации в отношении

земельного участка, занятого многоквартирным домом, в котором расположен объект долевого строительства, права аренды (субаренды) такого земельного участка не являются основанием для приостановления государственного кадастрового учета многоквартирного дома, государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства или для государственной регистрации перехода права собственности на такой объект, а также для государственной регистрации права общей долевой собственности участника (участников) долевого строительства на указанный земельный участок; при этом запись о наложении ареста, о запрете совершать определенные действия или о залоге погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности на последний объект долевого строительства в данном многоквартирном доме.

Об установлении пределов правовой экспертизы документов при регистрации прав дольщиков

Закон о недвижимости дополнен положениями о пределах правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, помещения или машино-места в них на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Согласно новым требованиям, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:

разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации объекта капитального строительства;

акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются учетно-регистрационные действия на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки).

При этом сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие вышеназванным документам исключительно в отношении:

площади объекта недвижимости,

количества этажей,

количества жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).

Таким образом, не является предметом правовой экспертизы проверка на соответствие в техническом плане сведений об иных параметрах, указанных в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации объекта капитального строительства, акте приемочной комиссии, подтверждающем завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме, в том числе при наличии в указанных документах ошибочных сведений (например: неверное указание кадастрового номера земельного участка, на котором возведен

объект недвижимости).

Установление предельных размеров машино-мест

Внесены изменения в ст.24 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 N 792 "Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места" в части **исключения максимально допустимых размеров машино-места.**

В новой редакции указанных НПА - **максимально допустимый размер машино-места не ограничивается.**

Предусмотренное регулирование расширяет возможности правообладателей по оформлению прав на машино-места с учетом многообразия транспортных средств, в отношении которых не установлены какие-либо размеры и габариты (в частности, сельскохозяйственная техника, транспортные и технические средства для инвалидов и т.д.).

Минимально допустимые размеры машино-места - 5,3 x 2,5 м.

Росреестр уведомит собственника о погашении регистрационной записи об ипотеке

Напоминаем, что запись об ипотеке вносится в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вместе с записью о регистрации права собственности. Она подлежит снятию в установленном порядке, после чего жилье становится свободным от обременения (залога).

Если закладная выдана не была, то запись об ипотеке может быть погашена на основании заявления банка (залогодержателя), либо совместного заявления собственника (залогодателя) и банка. Также основанием для погашения записи об ипотеке может быть решение суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки.

Если закладная выдана, то заявление о погашении записи об ипотеке может подать собственник на основании закладной (с отметкой о погашении кредитных средств), или банк. Кроме того, это может быть совместное заявление банка и собственника. Документы и заявление на погашение записи об ипотеке представляются в МФЦ. Запись об ипотеке погашается Росреестром в течение трех дней с момента поступления документов.

В соответствии с вступившими в силу изменениями, Росреестр теперь уполномочен уведомить залогодателя и залогодержателя о погашении регистрационной записи об ипотеке. Ранее такая услуга не предоставлялась. Информирование будет осуществляться с помощью электронной почты заявителя, личного кабинета на Портале госуслуг. Банки будут получать соответствующие сообщения в рамках взаимодействия с Росреестром посредством веб-сервисов.

Требования к техническому плану

Законом установлена специальная норма, которая применяется, если подготовка технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 года зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства осуществляется для внесения в ЕГРН сведений о местоположении этих объектов на земельном участке.

В этом случае для подготовки технического плана не потребуется проектная документация, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или разрешение на строительство. Также в состав технического плана не нужно будет включать копии данных документов и планы всех этажей здания, сооружения либо планы здания, сооружения.

Данные нормы позволят сократить сроки и стоимость кадастровых работ и будут востребованы как правообладателями таких объектов недвижимости, так и кадастровыми инженерами. Кроме того, указанные нормы будут способствовать наполнению Единого государственного реестра недвижимости сведениями о пространственном положении объектов капитального строительства, увеличению количества объектов недвижимости, расположение которых на местности может быть отображено на публичной кадастровой карте.

Согласовать границы участка с соседями можно в электронном виде

Согласование границ земельного участка с соседями требуется в ходе проведения кадастровых работ в связи с уточнением границ земельных участков. Согласованию подлежат общие с соседним участком границы, местоположение которых отражено в межевом плане.

Теперь, согласно закону, при согласовании местоположения границ участков в индивидуальном порядке можно осуществлять такое согласование в электронном виде. При этом обязательным условием является наличие у всех участников согласования (у вас и у соседей) усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП).

Подготовить акт согласования местоположения границ в электронном виде можно в виде одного электронного документа, подписанного УКЭП всех заинтересованных лиц, или в виде нескольких электронных документов, которые участники согласования подписывают по отдельности.

Услуги ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области предлагает гражданам услуги по выезду к заявителю с целью приема заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к ним документов, а также курьерской доставке заявителям документов, подлежащих выдаче по результатам регистрации. Данная Услуга предоставляется в соответствии с 218-ФЗ от 13.07.2015г. «О

государственной регистрации недвижимости» статья 3.1 ч.2 п.1, с пунктами устава Учреждения (14.18 выездной прием, 13.3 курьерская доставка, 14.11 консультационные услуги) и положением об оказании платных услуг (приложение к приказу ФГБУ «ФКП Росреестра» от 01.04.2021 № П/112-21), а после вступления в силу 120-ФЗ от 30.04.2021 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», услуга по выезду к заявителю получила статус государственной услуги.

С 1 марта 2021 года стартовал онлайн-сервис Кадастровой палаты по выездному обслуживанию. *Новая платформа существенно упрощает способ подачи заявок и минимизирует объем ввода данных. Чтобы воспользоваться сервисом, достаточно авторизоваться через портал Госуслуг, откуда автоматически заполняются данные о заявителе, что позволяет клиентам значительно экономить время. На сегодняшний день данный вид услуги приобретает все большую популярность, с начала года через онлайн-сервис подали заявки 4669 клиентов.*

В настоящее время наши **клиенты** могут самостоятельно подать заявку, выбрав удобные для них дату и время получения услуги и осуществить оплату на сайте Кадастровой палаты (kadastr.ru) с помощью банковской карты.

Отмечаем, что для получения услуг по выездному обслуживанию предусмотрены льготные условия. Ветеранам и инвалидам Великой Отечественной войны, инвалидам I и II групп, являющимися владельцами недвижимости, услуги выезда предоставляются бесплатно

Более подробно с услугами кадастровой палаты можно ознакомиться на нашем сайте kadastr.ru.

Так же в Филиале оказываются информационные, справочные, аналитические и консультационные услуги, анализ программ и проектов в соответствии с целью деятельности Учреждения (п.14.11 Устава). С начала года предоставлено 3123 услуги по данному направлению деятельности. Данная услуга пользуется спросом не

только у физических и юридических лиц, но и у кадастровых инженеров.

С уважением,
Балановский Ян Олегович,
Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области
Mob: +7(937) 531-22-98
E-mail: pressa@voru.ru