

Вопросы и ответы (интервью) на тему вступления в силу с 01.01.2017 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

С 1 января 2017 года в России вступил в силу новый Закон о государственной регистрации недвижимости. Теперь зарегистрировать свою недвижимость стало проще и удобнее. Подробнее об этом расскажет начальник межмуниципального ... отдела Управления Росреестра по Алтайскому краю...

Вопрос 1: *Закон предусматривает ведение Единого государственного реестра недвижимости. Что это, и какие сведения он содержит?*

Ответ 1:

Единый государственный реестр недвижимости или ЕГРН объединяет в себе сведения, которые содержались до недавнего времени в кадастре недвижимости и реестре прав на недвижимое имущество.

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

Вопрос 2: *Каковы основные преимущества нововведений? Насколько надёжно защищены сведения о недвижимости?*

Ответ 2:

При создании Единого государственного реестра недвижимости были сформированы точные и полные данные об объектах недвижимости. Это очень важно как для улучшения инвестиционного климата, так и для налогообложения.

В целом закон «О государственной регистрации недвижимости» направлен на повышение защиты прав на недвижимость, при этом для заявителей и правообладателей процедура государственной регистрации права и кадастрового учета не усложнилась.

Все записи ЕГРН хранятся в надежной электронной базе данных, многократное резервное копирование которой и высокая степень безопасности позволят повысить уровень защиты сведений. К тому же, благодаря ведению базы в электронной форме к минимуму сведен и бумажный документооборот.

Механизм ведения в электронном виде информационного ресурса, содержащего сведения о правах на недвижимость, уже отработан: Росреестр перешел на ведение ЕГРН в электронном виде еще в 2015 году.

Единый ресурс призван снизить риски операций на рынке недвижимости, устранить дублирование сведений о недвижимости и повысить их достоверность, ликвидировать питательную среду для коррупции.

Вопрос 3: *Расскажите, пожалуйста, как изменилась процедура регистрации прав на недвижимость? Какие новшества ожидают жителей Алтайского края?*

Ответ 3:

Благодаря созданию Единого реестра недвижимости стала возможной одновременная подача заявления на кадастровый учет и регистрацию прав, что экономит время граждан и делает операции с недвижимостью более удобными.

Согласно новому закону свидетельство о праве собственности больше не выдается. Кадастровый учет, регистрация возникновения и перехода права подтверждаются выпиской из Единого реестра недвижимости, а регистрация договора или иной сделки - специальной регистрационной надписью на документе о сделке. Эти изменения никак не повредят гарантии прав на объекты недвижимости.

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

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

Федеральный закон установил обязательный перевод в электронную форму заявлений и документов, принимаемых для кадастрового учета и регистрации прав.

Таким образом, закон способствует развитию электронных услуг и так называемых «бесконтактных технологий», при которых граждане получают госуслуги через интернет или МФЦ. То есть общение с чиновниками полностью исключено, что эффективно действует для борьбы с коррупцией.

Вопрос 4: Упрощена ли в новом Законе процедура подачи документов юридическими лицами?

Ответ 4:

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.

Напомню, что до конца 2016 года юридическое лицо обязано было представить при проведении регистрации прав как учредительные документы, так и их копии.

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

Наверняка, профессиональное сообщество по достоинству оценит услугу курьерской доставки готовых документов после проведения регистрации прав собственности. Для доставки документов в любое удобное время и место нужно сделать соответствующую отметку в заявлении. Услуга курьерской доставки является платной.

Вопрос 5: Необходимо ли собственникам недвижимости переоформлять какие-либо документы в связи с изменениями Закона?

Ответ 5:

Конечно, нет. Собственникам недвижимости не стоит переживать, никаких действий от них не требуется. Сведения кадастра недвижимости и реестра прав считаются сведениями Единого государственного реестра недвижимости и не требуют дополнительного подтверждения. Переоформлять документы, удостоверяющие ранее проведенные учет и регистрацию прав на недвижимость, не нужно.

Вопрос 6: *Вами озвучено, что теперь не выдается привычное многим свидетельство о праве собственности. Чем тогда подтвердить свое право на недвижимое имущество? И существует ли в таком случае риск мошенничества?*

Ответ 6:

Стоит отметить, что выдача свидетельств о государственной регистрации прав прекращена еще с 15 июля 2016 года. Основанием для этого послужили изменения в федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». С этого момента государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимость удостоверялась только выпиской из ЕГРП. Такая выписка может быть выдана как в бумажной, так и в электронной форме.

В соответствии с новым законом кадастровый учет, регистрация возникновения и перехода права подтверждаются выпиской из ЕГРН, а регистрация договора или иной сделки – специальной регистрационной надписью на документе о сделке.

Запись о государственной регистрации права в Едином государственном реестре - единственное доказательство зарегистрированного права, и об этом следует помнить.

Вопрос 7: *А есть какой-то способ обезопасить свою недвижимость от действий мошенников?*

Ответ 7:

Для защиты от действий мошенников у собственника недвижимости было и остается право подать заявление о внесении в ЕГРН записи о невозможности проведения любых действий с его недвижимостью без его личного участия. Наличие такой записи в базе является основанием для возврата заявления, представленного на регистрацию прав иным лицом, без рассмотрения.

Если говорить о вероятности подделки выписки из ЕГРН, то она исключена, так как современные технологии позволяют отследить любое вмешательство в электронный ресурс. В то время как свидетельство о государственной регистрации прав в бумажном виде подделать было гораздо легче.

Вопрос 8: *По новому Закону предусмотрена личная ответственность за нарушения и технические ошибки. Что это значит?*

Ответ 8:

Новый закон предусматривает ответственность не только органа регистрации прав

(Росреестра), но и непосредственно государственного регистратора, в том числе материальную, за ненадлежащее исполнение им полномочий, установленных этим законом, а также другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Так, Росреестр 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 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.

Вопрос 9: *Где можно получить документы на свою недвижимость и сведения из Единой базы?*

Ответ 9:

Сегодня у заявителей есть 2 основных способа получения госуслуг Росреестра - через многофункциональный центр и электронные сервисы. Обратиться с заявлениями о предоставлении госуслуг Росреестра можно в любой из 68 действующих по краю филиалов МФЦ, пять из которых работают в г. Барнауле.

С каждым годом отмечен рост популярности услуг Росреестра в МФЦ Алтайского края. Так, за 2016 год через филиалы центра подано более 221 тысячи заявлений на регистрацию прав собственности. В сравнении с 2015 годом количество заявлений увеличилось более чем в три раза.

Вопрос 10: *А какие преимущества дает электронная регистрация прав?*

Ответ 10:

Прежде всего, это экономия денежных средств и времени, ведь услугу можно получить удаленно, не выходя из дома или офиса, и в полном объеме. Обращаться к посредникам для этого не нужно.

Если заявитель является физическим лицом, для него предусмотрена льгота по оплате госпошлины – в размере 70% ставки.

Немаловажный «плюс» - это возможность подачи неограниченного количества пакетов документов на регистрацию одновременно, и данное преимущество уже оценили застройщики, риэлторы, нотариусы и сотрудники банков. И, конечно, стимулом для обращения к электронной регистрации служит ее сокращенный срок – всего 3 рабочих дня.

Вопрос 11: *Изменяются ли процедуры регистрации права собственности и их количество в связи с нововведениями в Законе?*

Ответ 11:

Нет, регистрация прав на недвижимость будет осуществляться в том же порядке, что и до 1 января 2017 года. Порядок государственной регистрации прав строго

регламентирован законом. Росреестр, как и прежде, обеспечивает прохождение двух процедур: это проверка законности сделки и принятие решения по ней. Если регистратор выявляет подделку, он направляет информацию об этом в правоохранительные органы.