

**Росреестр Татарстана: системе государственной регистрации прав – 20 лет**

С 31 января 1998 года вступил в силу Федеральный закон от 21 июля 1997 года «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Реализация закона положила начало новому этапу в развитии правового регулирования регистрации прав на недвижимость: были установлены основные правила, определяющие порядок регистрации и основания для принятия решений регистрирующим органом. Таким образом была решена одна из основных государственных задач – организован оборот недвижимого имущества, что позволило в новых экономических условиях обеспечить гарантию прав собственности на недвижимость (право, которое никто, кроме суда, не может подвергнуть сомнению или отменить), а также улучшить инвестиционный климат государства.

**За 20 лет существования системы регистрации прав в Татарстане было осуществлено более 17 миллионов регистрационных действий. За период действия «Дачной амнистии» с 01.09.2006 зарегистрировано 732 509 прав. Более 1,5 миллионов ипотек. Выдано более 2 млн. 700 тыс. сведений из ЕГРН.**

В соответствии с законодательством регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляли соответствующие региональные учреждения юстиции. В последующем полномочия по регистрации прав были переданы на федеральный уровень. В настоящее время Росреестр наряду с функциями по государственной регистрации прав осуществляет функции по кадастровому учету недвижимости, а также по оказанию государственных услуг в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса. Росреестр также выполняет функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, оценщиков и арбитражных управляющих.

**Новый закон – новые преимущества**

 Поворотным моментом в системе государственной регистрации прав стало вступление в силу с 1 января 2017 года нового Федерального закона (ФЗ-218) «О государственной регистрации недвижимости». Данный закон привнес значительные изменения в правила регистрации квартир, земельных участков, домов и прочих объектов недвижимости. Одной из основных целей его принятия было введение единой учетно-регистрационной процедуры, установление пределов проведения правовой экспертизы и сокращение сроков осуществления кадастрового учета и регистрации прав. Благодаря этому у заявителя появилась возможность подачи одного заявления и одного пакета документов на кадастровый учет и госрегистрацию прав и получения государственных услуг в сокращенные сроки: если ранее для постановки объекта на учет требовалось 10 рабочих дней и столько же для последующей регистрации прав, то в настоящее время на всю единую процедуру отводится не более 12 рабочих дней. Если заявителям требуется получить только одну из этих услуг, то на регистрацию прав уйдет не более 9 рабочих дней, а на постановку на кадастровый учет - не более рабочих 7 дней, вместо ранее предусмотренных 10 рабочих дней за каждую услугу. Также новый закон сократил сроки получения сведений (выписок) из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) для сделок: выписка представляется в течение трех рабочих дней вместо пяти.

 Также новый закон направлен на снижение количества приостановлений и отказов в осуществлении госрегистрации прав и кадастрового учета. В нем четко определены основания, по которым может произойти «приостановка» (всего их 55). Для отказа в приеме документов существует же всего одна причина – это не предоставление заявителем документа, удостоверяющего личность.

Кроме того, новый закон о регистрации недвижимости существенно расширил полномочия органов местного самоуправления. На сегодняшний день за органами государственной власти и местного самоуправления закреплено не право, а обязанность вместо граждан самостоятельно обращаться за государственным кадастровым учетом и регистрацией прав. К таковым относятся ввод объекта в эксплуатацию, а также случаи, когда основанием для учета либо регистрации является акт или договор, заключенный с данными органами.

Изменения коснулись и деятельности нотариусов. Так, нотариусы при совершении операций, требующих предоставления информации из ЕГРН, должны самостоятельно запрашивать необходимые сведения. То есть нотариусы не вправе требовать представления сведений ЕГРН от обратившихся к ним лиц или их законных представителей. Нотариус, прежде чем удостоверить сделку, сам направляет межведомственные запросы, проверяя ранее зарегистрированные права, наличие кадастрового учета, отсутствие ограничений (обременений), устанавливает личность сторон сделки и их право- и дееспособность, а также их полномочия. Также нотариусы могут запросить копии правоустанавливающих документов, необходимых для совершения нотариального действия, в том числе сведений о правах залогодержателя на предмет ипотеки. Указанные сведения предоставляются Росреестром нотариусам на безвозмездной основе. При этом сроки регистрации по нотариальным сделкам сокращены. К примеру, регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки, а также регистрация на основании свидетельства о праве на наследство или свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, которые выдаются нотариусами, осуществляется в течение трех рабочих дней, а в случае поступления заявления и документов в электронном виде – в течение 1 рабочего дня. Нотариусы несут полную имущественную ответственность за вред, причиненный по их вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона, и это, разумеется, является положительным фактором, влияющим на чистоту сделки.

Также при активном участии Управления Росреестра по Республике Татарстан было создано СРО кадастровых инженеров «Поволжья». В настоящее время в его состав входит 610 кадастровых инженера, осуществляющих свою деятельность на территории республики. Всего в состав СРО КИ «Поволжья» входит 1402 кадастровых инженера.

**«Бесконтактные технологии»**

Особое внимание Росреестр уделяет развитию «бесконтактных технологий» – увеличению доли госуслуг, оказываемых в электронном виде. Одна из самых актуальных – это возможность подачи документов, в том числе по экстерриториальному принципу, на регистрацию прав через Интернет. Для ее популяризации Управление Росреестра по РТ одним из первых среди территориальных органов Росреестра начало активную работу по продвижению данного сервиса, сотрудники ведомства проводят разъяснительную работу среди граждан и организаций, включающую бесплатные обучающие семинары для всех желающих с выездом на место. Как результат – постепенное увеличение востребованности услуги, особенно среди профессиональных участников рынка недвижимости.

*К сведению: если в 2015 году (год начала внедрения электронной регистрации) было порядка 5 тыс заявлений, поданных в электронном виде, то уже в 2017 году было подано более 40 тыс таких заявлений. Особенно активно пользуются данным сервисом застройщики, банки, нотариусы, органы госвласти. Также все чаще пользуются данной услугой и физлица. Доля их обращений в электронном виде составляет 30%.*

Безусловно, электронная подача документов имеет ряд преимуществ. Помимо исключения необходимости личного посещения территориальных подразделений Росреестра или многофункциональных центров следует также отметить в качестве преимущества такого способа представления документов и сокращение сроков проведения самой процедуры: при представлении документов в электронном виде госрегистрация проводится в течение 1 рабочего дня! Более того, если заявитель (физлицо) подаст документы в электронном виде, то размер госпошлины уменьшится примерно на 30%, то есть составит уже, например, не 2000 рублей, а 1400. Единственным условием является наличие ЭЦП, которую можно заказать в удостоверяющих центрах.

В целом, для удобства пользователей услуг на портале Росреестра разработано три десятка электронных сервисов (получение сведений из ЕГРН, просмотр публичной кадастровой карты, предварительная запись на прием, справочная информация по объектам недвижимости в режиме onine и т.д.). Помимо электронной регистрации наиболее популярной является сервис «Личный кабинет правообладателя» с возможностью не только просмотра информации по объектам недвижимости, принадлежащим пользователю, но и подачи заявлений на исправление ошибок в сведениях об объектах и правах. Относительно недавно у правообладателей появилась возможность подачи через сервис «личный кабинет» извещения о продаже своей доли в праве общей собственности. Если продавец известил сособственников о продаже доли через сайт Росреестра, подтверждать этот факт каким-либо документом не требуется. Участникам долевой собственности, у которых активирован «личный кабинет правообладателя», в течение трех дней с даты размещения извещения о продаже одним из собственников своей доли направляется уведомление о публикации такого извещения. Размещенное бесплатно извещение доступно для просмотра в течение трех месяцев.

По всем возникающим вопросам каждый житель республики имеет возможность в круглосуточном режиме получать оперативную консультацию по многоканальному телефону колл-центра Росреестра **8-800-100-34-34.**

**Архивохранилище**

В рамках федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2020 годы)» Управлением Росреестра по Республике Татарстан начато строительство централизованного архивохранилища Приволжского федерального округа в Лаишевском районе в с. Столбище. Здание архивохранилища - это специализированное здание для хранения документов на бумажном носителе. Архивохранилище предназначено для централизованной организации хранения и поиска документов Росреестра Приволжского федерального округа (Республика Башкортостан; Республика Марий Эл; Республика Мордовия; Республика Татарстан; Удмуртская Республика; Чувашская Республика; Пермский Край; Кировская область; Нижегородская область; Оренбургская область; Пензенская область; Самарская область; Саратовская область; Ульяновская область.). Архивохранилище обеспечит хранение до 65 млн. архивных дел, что соответствует суммарному объему архива не менее 1 мдрд. листов документов. На местах останутся только документы временного хранения. Таким образом, строительство централизованного архивохранилища не только позволит освободить архивные помещения структурных подразделений Росреестра, которые на сегодняшний день почти заполнены, но и улучшит качество хранения документов, их целость и сохранность. А так как срок хранения данных документов – бессрочный, обратиться за архивными документами о недвижимости граждане смогут даже спустя десятки лет. Также важно отметить, что с открытием архивохранилища появятся новые рабочие места для жителей республики: предполагается, что штатная численность сотрудников составит около 200 человек.

**Основные задачи на 2018 год**

В направлении учетно-регистрационной деятельности – это развитие электронных способов взаимодействия с заявителями, включая активное привлечение к указанной работе органов местного самоуправления.

Снижение количества принимаемых государственными регистраторами решений о приостановлении и отказе: должны, как минимум, остаться на достигнутом сейчас рекордно низком уровне.

Взаимодействия с сообществом кадастровых инженеров с одновременным ужесточением требований к качеству подготавливаемых ими документов.

Реализация «пилотного» проекта по использованию данных дистанционного зондирования Земли, полученных с использованием беспилотных летательных аппаратов.

Повышение эффективности взаимодействия с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль в районах и городах Республики Татарстан.

*Пресс-служба Управления Росреестра по Республике Татарстан*