**Тема: «Самые значимые изменения в сфере регистрации недвижимости»**

***Спикеры: эксперт*** *Управления Росреестра по Республике Татарстан* ***Александра Сергеевна Абдуллина.***

*Эксперт Кадастровой палаты по Республике Татарстан****Анна Николаевна Кайнова.***

**В этом году в законодательной сфере недвижимости происходило достаточно много законодательных изменений. Будут они происходить и в дальнейшем. Поэтому сегодня мы обозначим самые важные для граждан и их основные преимущества.**

**Вопрос Управлению:**

**- Александра Сергеевна, какие, изменения, на ваш взгляд, являются самыми значимыми?**

- Действительно, Росреестр активно участвует в законотворческой деятельности. По инициативе ведомства внесены многие изменения в законодательство, направленные на совершенствование оформления права собственности. Самые яркие из последних – это продление «дачной амнистии», выявление правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и внесение сведений о них в ЕГРН, а также вступивший в силу с 1 сентября закон о «гаражной амнистии». Каждый из этих законов позволяет в упрощенном порядке зарегистрировать недвижимость в собственность. Важным моментом также является отмена в этом году государственной пошлины при регистрации ранее возникших прав.

Так, если речь идет о **«дачной амнистии»,** то в упрощенном порядке можно оформить жилые и садовые дома не только на садовых участках, но и на участках предназначенных для ИЖС и для ведения личного подсобного хозяйства. Для оформления понадобится только техплан, включающий декларацию составленную правообладателем объекта недвижимости и документы на земельный участок.

**«Гаражная амнистия»** позволяет в упрощенном порядке оформить не только гараж, но и земельный участок, на котором он расположен. Оформит гараж возможно если:

* Гараж является капитальным, то есть имеет прочную связь с землёй
* Гараж построен до введения в действие действующего Градостроительного кодекса Российской Федерации (до 29.12.2004)
* Гараж НЕ признан самовольной постройкой по суду или решению органа местного самоуправления

В соответствии с вступившими в силу изменениями в Закон о регистрации полномочиями по выявлению правообладателей наделены органы государственной власти и органы местного самоуправления. Они выявляют правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости, в том числе путем межведомственного взаимодействия с иными органами, и направляют информацию в Росреестр для последующего внесения в ЕГРН. Никаких действий со стороны самих правообладателей не требуется. Однако правообладатели либо иные лица, чьи интересы могут быть затронуты, вправе самостоятельно предоставлять сведения о правообладателях ранее учтенных объектов недвижимости и соответствующие документы в органы государственной власти и органы местного самоуправления.

**- А что это за ранее учтенные объекты недвижимости?**

Ранее учтенными объектами недвижимости считаются те объекты недвижимости, технический учет или государственный учет которых осуществлены до дня вступления в силу Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/)  "О государственном кадастре недвижимости" (до 01.03.2008г).

Причиной отсутствия в ЕГРН актуальных сведений о правообладателях объектов недвижимости является отсутствие в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах сведений о правообладателях в объеме, позволяющем однозначно определить владельца объекта (например, реквизиты документа, удостоверяющего личность), а также отсутствие волеизъявления правообладателя такого объекта на регистрацию прав на него.

**Вопрос Управлению:**

**- То есть вы рекомендуете регистрировать недвижимость. Давайте напомним, что дает регистрация права собственности?**

- В первую очередь, это защита собственности от мошенников. Сегодня видов обмана становится все больше и больше. Например, подделав документы, мошенники могут лишить вас недвижимости. Если же право собственности зарегистрировано в ЕГРН, то собственник может запретить совершение сделок без личного участия с принадлежащим ему объектом недвижимости.

Также право собственности поможет защитить себя в спорах с соседями.

Если права зарегистрированы, собственник может свободно распоряжаться своей недвижимостью: дарить, продавать, сдавать в аренду и так далее.

Также нельзя исключать стихийные бедствия: пожары, наводнения и т.д. Или, например, дом попал под снос. Другой пример: ваш земельный участок подлежит изъятию для государственных или муниципальных нужд, В подобных случаях претендовать на компенсацию может только собственник объекта.

То есть регистрировать права - в интересах самих же граждан!

**Вопрос Кадастровой палате:**

**- Анна Николаевна, какие еще нововведения были в этом году?**

Существенные изменения произошли и на рынке кадастровых работ. Теперь кадастровые инженеры наделены полномочиями по подаче документов в Росреестр без доверенности на основании договора подряда. Так, доверенность больше не понадобится в нескольких ситуациях. Например, при подготовке межевого плана в целях образования земельных участков. В этом случае заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка, из которого образованы новые земельные участки. Следующий случай, когда не понадобится доверенность, – при подготовке межевого плана в целях уточнения границ земельных участков. Кроме того, доверенность не понадобится при подготовке акта обследования. Речь о ситуациях, когда заказчиком кадастровых работ выступает собственник здания, уже прекратившего существование, или объекта незавершенного строительства. Еще один случай, когда теперь больше не нужна доверенность, - при подготовке технического плана в целях осуществления кадастрового учета и государственных прав на созданный объект недвижимости.

Кроме того, в этом году установлен запрет на перепродажу сведений ЕГРН, в том числе посредством сайтов-двойников, поскольку рынок таких перепродаж нарушает права собственников недвижимости. Принятые нормы позволят защитить правообладателей от предоставления недостоверных сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, ограничениях (обременениях).

Выписки сведений, которые граждане заказывают на сайтах-двойниках, являются, во-первых, неофициальными, во-вторых, недостоверными. Более того, на сайтах подобного рода существуют предложения о покупке сведений, которые предоставляются бесплатно (например, о кадастровой стоимости объекта). Таким образом, услуги, которые навязываются сайтами-подделками, являются незаконными и их следует избегать. Достоверные и актуальные сведения можно запросить только на портале Росреестраrosreestr.gov.ru.

**Вопрос Управлению:**

**- Александра Сергеевна, известно, что Росреестр Татарстана участвует в реализации федеральных проектов. В чем их суть?**

Действительно, помимо законодательных изменений, хотелось бы также осветить основные федеральные проекты, которые реализуются в Республике Татарстан.

**Это Единый информационный ресурс о земле и недвижимости (ЕИР).**В рамках реализации эксперимента проводится масштабная работа по внесению недостающих сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). ЕИР станет универсальной системой Росреестра, которая будет содержать разнообразные сведения, позволяющие заинтересованным лицам получать исчерпывающую информацию об определенной территории, в том числе для строительства или предоставления земельного участка. До конца 2021 года по итогам реализации эксперимента по созданию ЕИР будет разработан сервис **«Земля просто»,** благодаря которому граждане смогут выбирать, формировать и регистрировать права на землю. Также до конца этого года во всех регионах страны будет доступен сервис **«Земля для стройки».**В рамках данного проекта проводится анализ территории всей страны и выявление земельных участков и территорий, пригодных для жилищного строительства.

Кроме того, с 1 сентября в Татарстане реализуется проект по сокращению сроков регистрации прав ипотеки жилого помещения. В рамках данного проекта срок регистрации при отсутствии замечаний составляет всего 24 часа вместо установленных 5-7 дней. На текущую дату **в Росреестр Татарстана с начала года уже поступило около 15 тысяч обращений на регистрацию ипотеки в электронном виде, в том числе в рамках данного проекта.**

Также с этого года у татарстанцев появилась возможность подать документы в МФЦ и зарегистрировать недвижимость по экстерриториальному принципу, то есть расположенную в любом субъекте РФ, без выезда на место. При подаче заявления по экстерриториальному принципу государственный регистратор переводит их в электронный вид, проверяет представленные документы, готовит заключение об отсутствии основания для возврата документов без рассмотрения и направляет в то управление Росреестра, на территории региона которого находится объект недвижимости. Получить документы после оформления недвижимости также можно в Татарстане, в том же офисе, где и подавалось заявление.

**Вопрос Кадастровой палате:**

**Какие-то еще изменения ожидаются?**

- В этом году на портал госуслуг были выведены три самые востребованные выписки из ЕГРН. Это сведения о переходе прав, сведения об основных характеристиках объекта и сведения об объектах недвижимости.До конца 2021 года Росреестр планирует разместить на едином портале государственных услуг все виды выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). **Рассказать, чем это удобно и что это даст гражданам!**

**Добавляет А.С. Абдуллина:**

- Некоторые нововведения в сфере недвижимости произойдут уже на днях**.** Так**, с 28 октября** вступают в силу изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» в части ведения реестровых дел исключительно в электронной форме. Данные изменения позволят реализовать проект «Стоп-бумага», направленный на минимизацию количества хранимой на бумажных носителях информации и создание цифрового архива. Проект является одной из составляющей цифровой трансформации и позволит увеличить скорость предоставления государственных услуг.

«Стоп-бумага» не только решит судьбу накопленных бумажных документов, но и изменит порядок приема новых документов – закон предусматривает, что все представляемые на бумажных носителях (в МФЦ, посредством почтовой связи) документы будут возвращаться заявителям после их перевода в электронный вид и проведения на их основании учетно-регистрационных действий.

**Статистика**

**В настоящее время в целом в Управлении находится на хранении более 3,7 миллиона реестровых дел (сформированных в 6,4 миллиона томов). Каждый месяц в архивы Управления поступают в среднем 30 тыс. новых реестровых дел. В настоящее время из 2,9 млн дел переведено в электронный вид 70%.**

**Кроме того, с 28 октября 2021 года будут сокращены сроки осуществления государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве** (заключенных после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства объекта недвижимости), и будут составлять:

- 5 рабочих дней со дня поступления в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации (при нынешних сроках в течение 7 рабочих дней);

- 3 рабочих дня, следующие за днем поступления заявления в электронной форме (при нынешних сроках в течение 7 рабочих дней);

- 7 рабочих дней с даты приема МФЦ заявления о государственной регистрации (при нынешних сроках в течение 9 рабочих дней).

Если на сегодняшний день в случае подачи документов через МФЦ документы могут быть получены через 9 рабочих дней, то с 28 октября 2021 года через 7 рабочих дней.

**С 28 октября** вступают в силу поправки в законодательство в отношении машино-мест - исключены требования о максимальном размере машино-мест.

То есть, ранее законом был установлен минимальный и максимальный размеры машино-места – это 5,3 на 2,5 (13,25) метра и 6,2 на 3,6 (22,32) метра, соответственно. Теперь же ограничения по максимальным габаритам отменены вступают в силу с 28 октября 2021 года.

Кроме того, **с 28 октября** документы на регистрацию прав на недвижимость можно будет подавать не только через МФЦ или портал Росреестра, но и через нотариусов.

**Все данные изменения в сфере недвижимости и участие в проектах направлены на повышение качества и скорости оказания госуслуг Росреестра.**

**Если останется время**

**«Дачная амнистия 2.0»**

Говоря о перспективах, необходимо отметить, что Росреестр разработал пакет новаций с условным названием **«Дачная амнистия 2.0».**Предлагаемые правовые механизмы позволят решить проблему переоформления прав по документам старого образца, а также легализовать построенные жилые дома на участках, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы. В настоящее время вопрос оформления прав наследников на земельные участки, которые были предоставлены предыдущим хозяевам на праве постоянного (бессрочного) пользования, остается одним из нерешённых в законодательстве. *В связи этим Росреестр предлагает признать права собственности граждан на земельные участки в силу закона.****Таким образом, все права граждан постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения в силу закона будут признаваться правом собственности независимо от вида их разрешенного использования.Законопроект предлагает комплексное решение вопроса: в упрощенном порядке оформить права на жилые дома, построенные ещё в советский период, и земельные участки под ними в собственность бесплатно***», - отметил **Алексей Бутовецкий**.Чтобы воспользоваться таким упрощенным порядком, жилой дом должен отвечать нескольким требованиям: должен быть построен до мая 1998 года (период до вступления в силу первого Градостроительного кодекса Российской Федерации), находиться в границах населенного пункта; быть расположенным на государственной или муниципальной земле.

***К сведению***

***Обо всех нововведениях в сфере земли и недвижимости Татарстанцы смогут оперативно узнавать с помощью специально разработанного Росреестром дайджеста законодательных изменений. Дайджест представляет собой свод изменений в правовых нормах по направлениям деятельности Росреестра, вступившим в силу в 2021 году. Дайджест законодательных изменений публикуется на сайте Росреестра Татарстана rosreestr.tatarstan.ru в разделе «Деятельность».***