В 2023 году Росреестр отмечает несколько значимых дат:

31 января исполнилось двадцать пять лет закону, с которого началось построение современной системы государственной регистрации прав на недвижимость.

В конце года, двадцать пятого декабря, будет отмечаться пятнадцатилетие создания Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Об этом и не только, мы беседуем с главой управления Росреестра по Калужской области Марией Демьяненко.

***- Мария Владимировна, двадцать пять лет назад 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». Чем важен этот Закон и какие государственные задачи позволил решить?***

- 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.

Вступление в силу нашего первого Закона о регистрации прав на недвижимость позволило решить одну из основных государственных задач – организацию оборота недвижимого имущества, что привело к обеспечению гарантии прав собственности на недвижимость.

***- Давайте напомним нашим читателям, каким образом происходил учет и регистрация прав на недвижимость до 1998 года.***

- До 1998 года в Российской Федерации не было единого информационного ресурса, содержащего в себе всю полноту информации о сделках с недвижимостью и переходе прав на нее.

Регистрация прав на жилье оформлялась в Бюро технической инвентаризации; права на земельные участки – в земельных комитетах; права на нежилые помещения и здания, по сути, не регистрировались.

Ситуация изменилась с вступлением в силу закона о регистрации прав. По всей стране стали появляться учреждения юстиции.

Постановлением Губернатора Калужской области от 30 июня 1999 года создано учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним – «Калужский регистрационный центр», действовавший на территории единого регистрационного округа Калужской области.

С 1 сентября 1999 года начата регистрационная деятельность в городе Калуге. Затем стали открываться филиалы на территории Калужской области. Система государственной регистрации на территории Калужской области в основном была сформирована уже к 1 января 2000 года.

***- Мария Владимировна, сегодня, регистрацию прав собственности на территории Калужской области осуществляет Управление Росреестра по Калужской области, как изменилась система регистрации прав за 25 лет?***

- Безусловно, законодательство не стояло на месте двадцать пять лет, многие нормы изменились, появились новые.

И сам закон утратил силу — ему на смену пришел Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Но основные понятия, заложенные законом, остались. Целью государственной регистрации прав является ее признание и подтверждение государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Не изменилось и ее значение: государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Росреестр сегодня - это центр компетенций в сфере земли и недвижимости.

Хоть раз в жизни каждый гражданин России сталкивался с Росреестром: наверняка приходилось иметь дело с регистрацией прав и кадастровым учетом, процедурами оформления сделок с землей и недвижимостью.

Сложно представить, что ранее реестр прав велся на бумаге, срок регистрации права собственности составлял 30 дней и документы предоставлялись в наши офисы по месту расположения объекта недвижимости и исключительно в бумажном виде.

В настоящее время, услуги по регистрации прав переведены в электронный вид, любое заинтересованное лицо, не выходя из дома может получить услугу в электронном виде. Сроки существенно сокращены, и в среднем составляют 2 рабочих дня, ведомство активно развивает цифровые сервисы.

По итогам 2022 года чуть больше 50% заявлений об осуществлении учетно-регистрационных действий было направлено в Управление в электронном виде.

Доля заявлений о регистрации прав в отношении объектов «бытовой» недвижимости (квартиры, жилые дома, земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства и др.) представленных в электронном виде и отработанным за 1 рабочий день в 2022 году составила 79,5%.

***- Какие услуги Росреестра доступны на «Госуслугах»?***

- Через Единый портал государственных услуг заинтересованные лица имеет возможность получить сведения из Единого государственного реестра недвижимости, доступна услуга по исправлению технических ошибок, можно подать заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя и снять запрет можно таким же способом.

***- Какие электронные сервисы Росреестра являются наиболее востребованными?***

- Самым востребованным электронным сервисом является «Публичная кадастровая карта» - графическое отображение территории России с размещенными на ней объектами недвижимости, сведения о которых внесены в ЕГРН. Сервисы публичной кадастровой карты «Земля для стройки» и «Земля для туризма».

Еще одни сервис «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме online» - популярен по той причине, что содержит актуальную информацию об объекте недвижимости. Здесь есть описание объекта, его адрес, сведения о наличии или отсутствии зарегистрированных прав, ограничений или обременений прав, без указания сведений о собственнике.

***- Мария Владимировна, как обезопасить свою недвижимость от мошенников?***

– Чтобы защитить недвижимость от мошеннических действий, необходимо подать в Росреестр заявление о невозможности регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия правообладателя. Такое заявление подается через офисы МФЦ, личный кабинет на сайте Росреестра либо через Единый портал государственных услуг.

Такая услуга является востребованной у наших жителей, в 2022 году поступило почти 3000 таких заявлений, в сравнении с итогами 2021 года количество таких заявлений увеличилось на 51%.

***- В 2020 году Росреестр был наделен полномочиями по нормативно-правовому регулированию в сфере земли и недвижимости, расскажите о действии на территории нашего региона основных социально-значимых на ваш взгляд законах?***

Предлагаю поговорить о законе о «гаражной амнистии», который вступил в силу с 1 сентября 2021 года.

«Гаражная амнистия» распространяется на объекты гаражного назначения, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (30 декабря 2004 года). Речь идет как об объектах капитального строительства, так и о гаражах некапитального типа, которые находятся в гаражно-строительных кооперативах и гаражных товариществах. Сооружения должны быть одноэтажными, без жилых помещений. Земля, на которой расположен гараж, должна быть государственной или муниципальной.

Не попадают под «гаражную амнистию» самовольные постройки и подземные гаражи при многоэтажках и офисных комплексах, а также гаражи, возведенные после вступления в силу Градостроительного кодекса РФ.

Воспользоваться «гаражной амнистией» могут граждане - владельцы гаражей, возведенных до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ; их наследники; граждане, которые приобрели гаражи, возведенные до вступления в силу Градостроительного кодекса РФ, по соглашению у лица, подпадающего под «гаражную амнистию».

***- Как воспользоваться «гаражной амнистией»?***

- Для того, чтобы воспользоваться «гаражной амнистией», гражданину необходимо обратиться в соответствующий орган государственной власти или орган местного самоуправления. Туда нужно подать заявление о предоставлении (а при необходимости и образовании) участка под существующим гаражом с приложением любого документа, который подтверждает факт владения гаражом.

Законом устанавливается перечень таких документов. Например, длительное добросовестное использование, ранее полученное решение о распределении гаража, ранее полученные документы технической инвентаризации и другое. Регионы вправе утверждать дополнительные перечни документов, которые позволят приобрести право на землю под гаражом. На территории нашего региона дополнительного законодательного акта не принято.

Уполномоченный орган в случае принятия положительного решения самостоятельно направляет в Росреестр необходимые документы. При этом одновременно регистрируются права гражданина как на гараж, так и на земельный участок, на котором он расположен.

За период действия закона о «гаражной амнистии» в Калужской области оформлено 150 земельных участков общей площадью 4020,30 кв.м. и 298 гаражей.

***- С 1 марта 2022 года вступили в силу изменения в статью 77 Земельного кодекса РФ, закон в народе получил название Закон о фермерских домах, расскажите об особенностях действия данных изменений.***

- Фермеру предоставлено право строительства, реконструкции и эксплуатации жилого дома на земельном участке, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности. Речь идет о земельных участках крестьянских (фермерских) хозяйств, выделяемых из земель сельскохозяйственного назначения.

С вступлением в силу данной нормы, фермеры получили возможность оформить по правилам «дачной амнистии» один жилой дом на землях сельскохозяйственного назначения. Для регистрации прав потребуется технический план и правоустанавливающий документ на земельный участок, если право на земельный участок, на котором расположен жилой дом, не зарегистрировано в ЕГРН.

Но в целях предотвращения злоупотребления со стороны недобросовестных лиц, законодатель ввел ограничения для жилого дома - жилой дом должен быть с количеством этажей не более 3-х, общей площадью не более 500 кв.м., с площадью застройки не более 0,25% от площади земельного участка.

Возможность оформления фермерских домов по упрощенным правилам действует до 1 марта 2026 года.

***- 28 июня 2022 года Президентом Российской Федерации Владимиром Путиным подписан закон, который продлил время действия «дачной амнистии» и упростил ряд положений. Что именно изменилось в законе?***

Изначально предполагалось, что изменения начнут действовать только осенью, с 1 сентября.

Однако вступление в силу закона ускорено. Закон о так называемой «дачной амнистии 2.0», вступил в силу с 1 июля 2022 года.

Упрощённый порядок регистрации прав на жилые дома, садовые дома и земельные участки теперь действует до 2031 года.

Закон позволяет решить проблему переоформления прав по документам старого образца, а также легализовать построенные жилые дома на участках, в отношении которых отсутствуют правоустанавливающие документы.

Теперь право пожизненного наследуемого владения и постоянного (бессрочного) пользования признается правом собственности в силу закона.

Граждане смогут оформить дома, построенные без документов до 14 мая 1998 года без обращения в суд. Например, такие дома могут быть учтенными в старых документах совхозного (колхозного) учета, похозяйственного учета бывших поселковых советов, в учетных документах БТИ.

Граждане могут подать заявление в орган местного самоуправления о предоставлении участка под существующим домом и приложить любой документ, подтверждающий факт владения домом (документы об уплате коммунальных услуг, о проведении технического учета или инвентаризации).

Важно, что в упрощенном порядке теперь можно оформить не только право собственности на дом и участок, но и узаконить границы. Теперь границы участков можно оформить фактически по забору, не доказывая в суде, что ты владел участком 15 лет и более.

***- Какие ключевые принципы и базовые ценности лежат в основе работы Росреестра в сфере нормативно-правового регулирования?***

- Законодательные инициативы Росреестра направлены на совершенствование сферы регистрации прав и кадастрового учёта, на повышение доступности услуг ведомства и качества жизни людей.

Все законы должны отражать интересы граждан, должны работать и быть полезными для людей.