 **ИНТЕРВЬЮ**

# Выведут из тени: в Тверской области определят собственников ранее учтенных объектов недвижимости

29 июня вступает в силу Федеральный закон, имеющий отношение к сфере недвижимости - Федеральный закон от 30 декабря 2020 г. № 518-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Он устанавливает порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Именно с этой даты у местных органов власти Верхневолжья появится новое полномочие. Они должны будут выявлять на своих территориях собственников ранее учтенных объектов недвижимости и направлять сведения о них для внесения в Единый государственный реестр недвижимости.

Цель нового закона — решить проблему с объектами, права на которые возникли до появления нынешней системы государственной регистрации прав на недвижимость. В большинстве случаев владельцы такого имущества обзавелись им либо в 90-е годы, либо в тот период, когда права на объекты капитального строительства удостоверяли БТИ.

Как будет вестись эта работа на местах, а также о других значимых изменениях в законодательной сфере о недвижимости говорим с руководителем Управления Росреестра по Тверской области Николаем Фроловым.

Счет на сотни тысяч

**- Николай Николаевич, новый закон устанавливает порядок учета собственников домов, дач, земельных участков, которые по разным причинам не заявили о своих правах. В результате местные бюджеты недополучают средства в виде платежей по имущественному налогу. А о каких масштабах идет речь?**

- Уточню: в настоящее время государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юрлицам до введения в действие этого закона, имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРН.

Вместе с тем бывают ситуации, когда документы о правах на ранее учтенные объекты недвижимости не позволяют определить их правообладателя.

К примеру, в документах указаны только фамилия и инициалы правообладателя. При этом отсутствуют реквизиты документа, удостоверяющего личность и другие идентифицирующие сведения.

Действие закона распространяется именно на подобные ситуации. Кроме того, теперь местные органы власти смогут выявлять и уточнять сведения о правообладателях ранее учтенных объектов, направлять такие сведения в Росреестр для внесения их в ЕГРН. Росреестр же, в свою очередь, уже передаст сведения о новых правообладателях в налоговые органы.

Сейчас тверским Росреестром сформирован перечень объектов, в отношении которых в ЕГРН отсутствуют сведения о государственной регистрации прав. А их свыше 395 тысяч.

**- Всем известно, что регистрация прав на недвижимость начинается с заявления в Росреестр, в том числе по когда-то в прошлом учтенным объектам. Но вот заставить владельца земли зарегистрировать свое право или довнести в ЕГРН необходимые сведения по ныне действующему законодательству невозможно. На это, как известно, необходима добрая воля собственника.**

-Новый закон как раз и должен соблюсти баланс частных и публичных интересов. В таких случаях, как, например, изъятие имущества для государственных и муниципальных нужд или налогообложение недвижимости, - отсутствие сведений в ЕГРН о ранее учтенных объектах негативно сказывается на исполнении государственных полномочий и защите имущественных интересов правообладателей недвижимости.

Например, при изъятии участков для государственных или муниципальных нужд нужно четко понимать, кому принадлежит тот или иной объект. Государство должно знать, кто именно должен получить возмещение при изъятии. В случае если участок попал в охранную зону, к примеру, зону газопровода, Росреестр должен уведомить собственника этого земельного участка. Но если в ЕГРН сведений об этом собственнике нет, то и Росреестр не сможет выполнить эту обязанность.

Еще один важный момент документа - предложенный законодательный механизм не потребует от граждан никаких финансовых расходов и дополнительных хождений по инстанциям. Выявлением правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости будут заниматься органы местной власти.

Они поработают в своих архивах, а если потребуется, запросят нужную информацию в других организациях, таких как, например, органы внутренних дел, загсы, нотариусы.

Двойники охотятся в сети

**- Одна из проблем в век цифровых технологий — сайты-двойники. Это очень серьезное и болезненное явление, справиться с которым невероятно сложно. Мошенники подделывают практически все сайты госорганизаций, в том числе Росрестра, и разводят граждан на деньги.**

- Специалистами тверского Росреестра за 2020 год выявлено 17 сайтов-двойников, предлагающих помощь в предоставлении госуслуг нашего ведомства. Надо понимать, что сведения, которые люди заказывают на сайтах-двойниках, являются, во-первых, неофициальными, во-вторых, недостоверными. Более того, на таких ресурсах 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.

Чаще всего злоумышленники копируют настоящий сайт, подменяя доменное имя - название ссылки в поисковой строке. Чтобы обезопасить себя, нужно проверить его и зайти на официальный сайт Росреестра. Убедиться в подлинности источника также можно с помощью электронных сервисов, скажем, через «Личный кабинет» на сайте Росреестра, вход в который возможен с логином и паролем портала госуслуг. «Личный кабинет» не доступен на ресурсах-двойниках.

Еще раз напомню: достоверные и актуальные сведения можно запросить только на портале Росреестра - rosreestr.gov.ru.

Стоит также отметить, что весной этого года были внесены изменения в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Он предусматривает запрет на перепродажу сведений ЕГРН, в том числе посредством сайтов-двойников, поскольку рынок таких перепродаж нарушает права собственников недвижимости и иных пользователей услуг Росреестра.

Принятые нормы позволят защитить правообладателей от предоставления недостоверных сведений о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, ограничениях или обременениях.

Кадастр онлайн

**- Вышеупомянутые поправки также призваны повысить качество и доступность услуг ведомства, обеспечить их дальнейшую цифровизацию в интересах клиентов. Если можно, тезисно, что поменялось?**

- Во-первых, изменения коснулись срока, когда регистратор обязан рассмотреть дополнительно представленные документы для снятия приостановления. Он установлен – три дня. Также теперь в течение трех рабочих дней регистратор будет обязан уведомить заявителя о поступлении судебного решения, в котором суд признал незаконным отказ в осуществлении учётно-регистрационных действий, а также указать срок исполнения этого судебного акта.

Во-вторых, если гражданином была заключена сделка с органами госвласти или местного самоуправления в виде документа на бумажном носителе, такие органы власти наделяются правом подготовить скан-образ подписанного собственноручно гражданином документа, удостоверить его равнозначность и обратиться с заявлением о регистрации прав в электронном виде. Необходимость заверения такого скан-образа электронной подписью гражданина отсутствует. В результате процесс совершения таких сделок упрощается и становится более прозрачным.

В-третьих, заказчики кадастровых работ смогут сэкономить время и деньги: теперь кадастровые инженеры могут в определенных случаях подавать документы для осуществления учетно-регистрационных действий на основании договора подряда.

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 – при подготовке межевого плана в целях уточнения местоположения границ земельных участков, где заказчиком кадастровых работ является собственник земельного участка либо лицо, которому участок предоставлен в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, в аренду или безвозмездное пользование на срок более пяти лет. Кроме того, доверенность не понадобится при подготовке акта обследования. Речь идет 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 регистрации прав на созданный объект недвижимости, для стоительства которого не предусматривается выдача разрешения на строительство и ввод его в эксплуатацию.

Еще одно нововведение — реализация проекта «Стоп-бумага». Он направлен на переход на электронный документооборот и создание цифрового архива, минимизацию количества хранимой на бумажных носителях информации.

Для Тверской области это нововведение крайне актуально. Сейчас в документальном фонде нашего управления хранится более 2, 9 млн документов. Мы посчитали, что если собрать весь архив со всей области в одном месте, то нам для его размещения потребуется стандартная 5-этажка, причем без внутренних стен-перегородок.

Работа по переводу документов в электронную форму началась шесть лет назад. За это время отсканировано 495, 4 тысячи дел, что составляет 29,8% от общего количества. А с учетом реестровых дел, переведенных в электронный вид в рамках входного сканирования, данный показатель составляет 39,5%.

Проект «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, через почту - документы будут возвращаться заявителям после их перевода в электронный вид и проведения на их основании учетно-регистрационных действий.

В электронном виде будет осуществляться и ведение реестровых дел. Данный подход позволит исключить необходимость создания новых архивных площадей, а значит, сократит средства на их содержание. А главное - увеличит скорость предоставления государственных услуг жителям Тверской области.

Источник опубликования материала - <https://panoramapro.ru/vyvedut-iz-teni-v-tverskoj-oblasti-opredeljat-sobstvennikov-ranee-uchtennyh-obektov-nedvizhimosti/>

**О Росреестре**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю (надзору) деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД».

**Контакты для СМИ**

Макарова Елена Сергеевна,

помощник руководителя

Управления Росреестра по Тверской области

+7 909 268 33 77, (4822) 34 62 24

69\_press\_rosreestr@mail.ru

<https://rosreestr.gov.ru/site/>

<https://vk.com/rosreestr69>

170100, Тверь, Свободный пер., д. 2