**Новый закон о государственной регистрации недвижимости повысит качество государственных услуг**

С 2017 года вступает в силу новый закон «О государственной регистрации недвижимости».

Подробнее о новом законе и об изменениях, которые он вносит в сферу правоотношений по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним расскажет **Ада Зайдуллина** – начальник отдела регистрации прав публично-правовых образований Управления Росреестра по Республике Татарстан.

**Какие изменения ждут граждан?**

- сокращение сроков регистрации и кадастрового учета;

- экстерриториальная регистрации по всей России;

- появится новый Единый государственный реестр недвижимости;

- значительная часть сведений будет вноситься в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

- уведомление правообладателей о внесении соответствующих изменений;

- у специалистов приема появится возможность отказать заявителю в приеме документов;

**Насколько сократятся сроки регистрации и кадастрового учета?**

Заявления, поданные с 1 января 2017 года будут рассматриваться в более короткие предельные сроки:

**-** для кадастрового учета - 5 рабочих дней, вместо 10 рабочих дней

**-** для регистрации права - 7 рабочих дней, вместо 10 рабочих дней

**-** в случае одновременного проведения учета и государственной регистрации - 10 рабочих дней, вместо двух сроков по 10 рабочих дней.

**Что подразумевается под экстерриториальной регистрацией?**

При личном обращении место подачи документов не будет зависеть от места нахождения самого объекта недвижимости, причем в масштабах всей России.

Например, в Татарстане, в любом офисе МФЦ заявители смогут подать заявление на объекты, расположенные за пределами нашего региона, например, на Сахалине или в Калининграде. Сейчас такая возможность существует только для обращений в электронном виде, заверенных электронной цифровой подписью заявителя.

 **В чем принципиальное отличие Единого государственного реестра недвижимости от ГРП или ГКН?**

 Сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и сведения Государственного кадастра недвижимости (ГКН) объединятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Сейчас кадастровый учет и регистрация прав- это самостоятельные процедуры. **С 1 января вводится понятие единой учетно-регистрационной процедуры.**

В связи с этим, скорректирована позиция законодателя в отношении органа, который будет осуществлять эти процедуры. Такими полномочиями наделяется исключительно Росреестр, а также его территориальные органы. Применительно к нашему региону – это Управление Росреестра по Республике Татарстан.

Принципиальное отличие ЕГРН от существующих в настоящее время информационных ресурсов – это **ведение его в электронном виде**. Альтернатива предусмотрена только для реестровых дел, которые частично будут формироваться из документов на бумажном носителе. Все записи Единого реестра недвижимости будут храниться в надежной электронной базе данных, регулярное резервное копирование которой и высокая степень безопасности повысят уровень защиты сведений. Таким образом, **Росреестр укрепляет гарантию зарегистрированных прав**, и минимизирует для граждан и предпринимателей риски операций на рынке недвижимости.

**Каким образом будут вноситься сведения в ЕГРН?**

Значительная часть сведений будет вноситься в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Обязанность направлять необходимые для учета и государственной регистрации документы установлена для органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов и нотариусов.

Например:
- органы местного самоуправления должны направлять документы, если ими принято решение изменении разрешенного использования земельного участка,

- орган государственной власти – документ о переводе земельного участка из одной категории земель в другую;

- федеральная налоговая служба - информацию об изменении сведений об организациях и индивидуальных предпринимателях;

- суды, наложившие арест, - заверенную копию соответствующего акта;

- нотариусы - сведения о выдаче свидетельства о праве на наследство с указанием всех содержащихся в нем данных.

**Как правообладатели узнают об изменениях, коснувшихся их недвижимости?**

При поступлении документов в порядке межведомственного взаимодействия Росреестр Татарстана будет вносить сведения в ЕГРН и уведомлять правообладателя о внесении соответствующих изменений.

Обращаю внимание, что уведомление правообладателей обеспечивается наличием актуальных контактных данных. В связи с этим, тем заявителям, которые в этом году планируют получать услуги Росреестра, рекомендую при подаче заявления обязательно предоставлять достоверную информацию об адресе электронной почты. Для тех граждан, которые не сделали этого с 1 января 2017 года, законом предусмотрена возможность обратиться с заявлением о внесении сведений о таком адресе без уплаты государственной пошлины. Настоятельно рекомендую воспользоваться этой возможностью.

Подавляющее большинство сведений будет вноситься без участия заявителя. Это, безусловно, позволит улучшить качество государственных услуг, поскольку повысит достоверность сведений и оперативность их внесения, но внесение записей по инициативе заявителя, так называемый заявительный порядок, также сохраниться, но с некоторыми изменениями.

**В каких случаях заявителю будет отказано в приеме документов?**

Обращаю внимание на еще одно нововведение: у специалистов приема появится совершенно законная возможность отказать заявителю в приеме документов, если не установлена личность заявителя, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий личность, или лицо, представляющее заявление, отказалось предъявить документ, удостоверяющий его личность. Если личность удостоверена, то документы будут приняты. Отказ в приеме документов по-прежнему недопустим.

С 1 января 2017г. расширен также круг оснований для возврата документов без рассмотрения. Документы будут приняты, но рассматриваться не будут и по истечении 5 дней будут возвращены заявителю в неизменном виде в следующих случаях:

- документы на бумажном носителе имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеющие серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;

- отсутствует информация об уплате государственной пошлины по истечении пяти дней с даты подачи заявления;

- в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника, а заявление представлено иным лицом;

- заявление не подписано заявителем в соответствии с законодательством РФ;

- заявление и документы представленные в электронном виде не соответствуют установленному формату.

Если перечисленные основания отсутствуют, то документы будут рассмотрены в установленные Законом сроки.

Также обращаю Ваше внимание что с 1 января 2017 года Кадастровый учет и государственная регистрация права будут подтверждаться единой Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.

В заключении хотелось бы отметить, вступление в силу Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» **будет способствовать повышению качества оказания государственных услуг** и улучшит состояние инвестиционного климата в Российской Федерации в целом.

Управление Росреестра по Республике Татарстан в рамках своих полномочий регулярно будет информировать широкий круг заинтересованных лиц обо всех новейших тенденциях в законодательстве и особенностях их внедрения в гражданский оборот.

Пресс-служба