**С 2016 года жители Алтайского края вправе выбирать способ подачи документов в органы власти**

Управление Росреестра по Алтайскому краю информирует о том, что с 10.01.2016 органы государственной власти и органы местного самоуправления не вправе требовать от граждан и организаций предоставления бумажных документов с синими печатями, если заявитель желает представить надлежаще оформленный электронный документ.

Данные новшества обусловлены вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части отмены ограничений на использование электронных документов при взаимодействии физических и юридических лиц с органами государственной власти и органами местного самоуправления», который ввел статью 11.1 в Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации».

В соответствии с законом, с 10 января 2016 года органы государственной власти, органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обязаны предоставлять по выбору граждан (физических лиц) и организаций информацию в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, и (или) документов на бумажном носителе. В свою очередь, заявители также вправе решать для себя, какой из двух вариантов для них наиболее удобен: электронная форма обращения или рукописная.

В связи с предстоящими изменениями действующего законодательства структурными подразделениями Управлением Росреестра по Алтайскому краю проводится разъяснительная работа с органами государственной власти и органами местного самоуправления края.

Начальник Славгородского отдела

Управления Росреестра по Алтайскому краю

В.Э. Шамай

**Услуги Росреестра в МФЦ по принципу «одного окна» – быстро и удобно!**

Управление Росреестра по Алтайскому краю напоминает о возможности обратиться за получением государственных услуг Росреестра не только в офисы филиала ФГБУ «ФКП Росреестра», но и многофункциональные центры предоставления государственных и муниципальных услуг «Мои Документы» (МФЦ).

Центры «Мои Документы» призваны оказывать физическим и юридическим лицам комплекс государственных и муниципальных услуг в режиме «одного окна» в максимально комфортных условиях. Немаловажно, что взаимодействие с органами, предоставляющими государственные услуги, осуществляется МФЦ без участия заявителя.

В 43 действующих филиалах МФЦ на территории всего Алтайского края можно получить услуги по регистрации права собственности на недвижимое имущество и сделок с ним, консультации по пакету документов; оформить право собственности на квартиру, жилой дом, земельный участок, гараж, объект незавершенного строительства, зарегистрировать договор купли-продажи, дарения, договор аренды земельного участка, зарегистрировать право на объект наследуемого имущества. Оказание услуг и все консультации бесплатны, государственная пошлина оплачивается в соответствии с существующим законодательством РФ.

График работы филиалов можно узнать на официальном сайте КАУ «МФЦ Алтайского края» [www.mfc22.ru](http://www.mfc22.ru) в [разделе филиалы.](http://www.mfc22.ru/filials/)

Начальник Славгородского отдела

Управления Росреестра по Алтайскому краю

В.Э. Шамай

**Управление Росреестра по Алтайскому краю внедряет новый инструмент контроля - «тайный заявитель»**

Управление Росреестра по Алтайскому краю, вслед за популярными сегодня TV-проектами «Контрольная закупка» и «Ревизорро», подхватывает эстафету мониторинга качества предоставления услуг и приглашает к участию в мероприятии «Тайный заявитель» предпринимателей и представителей общественных объединений, деятельность которых посвящена защите интересов бизнеса. Данная категория заявителей чаще других обращается к государственным услугам Росреестра, поэтому может дать взвешенную оценку качеству их предоставления.

Мероприятие проходит ежемесячно во всех районах и городах края. В офисах приема филиала «ФКП Росреестра по Алтайскому краю» заявители могут оценить работу сотрудников и службы в целом, высказать конструктивные замечания и предложения для улучшения работы. Тайному заявителю предлагается оценить доступность предоставления услуги и информации о порядке и сроках оказания услуг Росреестра, время ожидания в очереди, комфортность помещения, вежливость и профессионализм сотрудников, а также оставить свои пожелания и комментарии.

С помощью мероприятия «Тайный заявитель» Управление планирует получить обратную связь для выработки конкретных шагов в сторону повышения качества предоставления услуг для заявителей, в том числе для представителей бизнеса. Эта работа ведется в разных направлениях и, непременно, будет способствовать созданию еще более комфортных условий для предпринимательства, а в конечном итоге - развитию инвестиционного климата в регионе.

Начальник Славгородского отдела

Управления Росреестра по Алтайскому краю

В.Э. Шамай

**Процедура оформления прав: до и после**

В представлении многих оформление прав на недвижимость – это очень длительная процедура, сопряженная со сбором бесчисленного количества бумаг и обиванием порогов различных инстанций, и достаточно часто на вопрос «Сколько времени у вас ушло на регистрацию квартиры или земельного участка?» можно услышать в ответ, что несколько месяцев, а то и лет. Такое мнение во многом бытует потому, что все мытарства с недвижимостью заканчиваются получением в Росреестре заветного свидетельства о государственной регистрации права либо удостоверяющей права выписки из Единого государственного реестра прав, а все «мучения», которые были до этого – всего лишь средство достижения поставленной цели.

Вместе с тем, довольно распространенный миф, что регистрация прав – это долго и неудобно, развенчан независимыми экспертами. Согласно докладу, опубликованному Всемирным Банком, Российская Федерация по итогам 2015 года заняла 8 место по показателю «регистрация собственности» в международном рейтинге Doing Business («Ведение бизнеса»), опередив США (34 место), КНР (43 место), Германию (62 место), Францию (85 место) и многие другие. При этом одним из ключевых индикаторов рейтинга по данному показателю стал срок регистрации собственности.

В нашей стране по закону общий срок государственной регистрации прав составляет 10 рабочих дней, а, к примеру, в странах Европы и Центральной Азии – в среднем 22 дня. В Алтайском крае зарегистрировать права на недвижимость можно максимум за 7 рабочих дней, а при подаче документов в электронном виде – за 3 рабочих дня.

Таким образом, в тех «громадных» сроках оформления прав на недвижимость, которые в общественном сознании принято исчислять годами, на долю регистрации порой приходится меньше недели. Необходимо понимать, что в процессе документального закрепления прав на недвижимость «львиную долю» времени отнимает подготовка и сбор документов перед регистрацией, например, получение разрешения на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию. Если готовой земли под застройку пока нет, нужно ко всему прочему пройти процедуру предоставления земельного участка, проведения кадастровых работ, при необходимости - аукционов, публичных слушаний и далее по списку. Все эти процедуры, безусловно, необходимы и в реформированном виде направлены на снижение коррупционности и обеспечение безопасности строительства.

Удобство состоит в том, что если вы затеяли «большую стройку» либо просто являетесь приверженцем современных технологий, со многими ведомствами можно общаться дистанционно, без личного контакта. Росреестр в этом плане также не является исключением. С 01.06.2015 на Портале услуг Росреестра ([www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)) запущен сервис подачи документов на государственную регистрацию прав в электронном виде, и уже за это непродолжительное время в Алтайском крае оценить преимущества интернет-обращения за регистрацией успели более двух с половиной сотен заявителей. Воспользоваться данным сервисом может любой, у кого есть выход во Всемирную паутину и усиленная квалифицированная электронная подпись нужного формата, а еще гражданин может сэкономить на пошлине, заплатив 70% установленной ставки.

Не выходя из дома и не покидая рабочего места, можно получить услугу по кадастровому учету недвижимости через тот же Портал услуг Росреестра. А если вы все-таки решили посетить офисы Росреестра либо МФЦ («Мои документы»), то документы на учет и регистрацию права на участок или дом могут быть поданы одновременно по принципу «единого окна». Потом только останется забрать готовые документы.

При этом если раньше, чтобы зарегистрировать права на недвижимость, нужно было сходить в БТИ, то сейчас кадастровый паспорт за вас запросит регистратор и абсолютно бесплатно. Также обстоят дела и с разрешениями на строительство (ввод) объекта в эксплуатацию, выписками из реестра юрлиц, протоколами торгов и почти любыми документами, находящимися в распоряжении других госорганов. Фактически для регистрации прав с собой нужно взять минимальный пакет документов – паспорт, правоустанавливающий документ (если речь идет о договоре), даже документ об уплате госпошлины приносить необязательно.

Если же регистрация права рассматривается как условие для получения всякого рода субсидий или мер государственной поддержки – материнского (семейного) капитала, средств на капитальный ремонт жилья или для регистрации по месту жительства, то органы, ответственные за это, обязаны сами перепроверить вашу собственность и запросить в Росреестре соответствующую информацию. В значительном числе случаев органы власти уполномочены даже за вас сходить в регистрирующий орган и предварительно сами собрать все необходимые документы, например, когда речь идет о «дачной амнистии», либо если стороной договора в отношении недвижимости является сам орган. С 1 декабря 2015 года к данному перечню добавились случаи, когда правоустанавливающим документом является акт органа власти.

Таким образом, регистрация прав на недвижимость на самом деле не так «страшна», как зачастую принято считать.

Начальник Славгородского отдела

Управления Росреестра по Алтайскому краю

В.Э. Шамай

**Документы, необходимые для погашения ипотеки при выдаче закладной: консультирует Управление Росреестра по Алтайскому краю**

В соответствии со статьей 13 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной.

Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

* право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;
* право залога на имущество, обремененное ипотекой.

По общему правилу, согласно ст. 25 Закона об ипотеке регистрационная запись об ипотеке погашается на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

Однако при наличии выданной залогодержателю закладной запись может быть погашена по заявлению одной стороны: владельца закладной либо залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку ее владельца об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме.

Такая отметка должна включать слова об исполнении обязательства и дате его исполнения, а также удостоверена подписью владельца закладной и заверена его печатью (при наличии), если владелец закладной - юридическое лицо.

При погашении регистрационной записи об ипотеке в связи с прекращением ипотеки закладная аннулируется, после чего передается ранее обязанному по ней лицу по требованию.

Если жилое помещение приобретено или построено с использованием кредитных средств и частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа (ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»), дополнительно должно быть представлено заявление ФГКУ «Росвоенипотека».

Запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в Росреестр соответствующих заявлений.

Кроме того, ипотека может быть погашена на сновании совместного заявления залогодателя и залогодержателя, по решению суда, арбитражного суда.

Таким образом, для погашения регистрационной записи об ипотеке предоставление иных документов, кроме заявлений и закладной, не требуется.

В случае ликвидации залогодержателя - юридического лица регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица.

Управление Росреестра по Алтайскому краю обращает внимание на то, что государственная пошлина за погашение ипотеки не взимается.

Начальник Славгородского отдела

Управления Росреестра по Алтайскому краю

В.Э. Шамай

**Какова судьба незаконной постройки: разъясняет Управление Росреестра по Алтайскому краю**

Существует несколько видов нарушений градостроительных и строительных норм, которые влекут за собой признание здания, сооружения или другого строения самовольной постройкой, а именно:

1) не соответствие объекта целевому назначению, разрешенному использованию земельного участка либо строительство объекта с нарушением требований земельного законодательства. Так, например, земельные участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения, не могут использоваться для строительства каких-либо промышленных объектов.

2) строительство объекта без получения для этого необходимых разрешений. Согласно [ст. 51](consultantplus://offline/ref=24D5ADDA7A2357ECFA810625E7BED983E465F931AD741A5C754000E109DAF5379A9E5B3495b6r9F) Градостроительного кодекса РФ требуется получение разрешения на строительство, подтверждающее соответствие проектной документации планируемого к строительству объекта требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории;

3) существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил при строительстве объекта.

Что касается «судьбы» самовольной постройки, то она может быть двух видов: снос или приобретение на нее права собственности.

Судом может быть признано право собственности на самовольную постройку в случаях, если:

* лицо имеет право на земельный участок и им соблюдено целевое назначение этого земельного участка;
* сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан;
* лицом соблюдены установленные градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила и нормативы.

При несоблюдении требований к самовольной постройке применяются последствия, предусмотренные [п. 2 ст. 222](consultantplus://offline/ref=0796D3B3306C288397407A9FFE6D1E36BF1B9BF4883EAC3C15FC5B052A7E4F01D60FBC579D7194E117t0J) Гражданского кодекса РФ, то есть снос строения, запрет распоряжения строением (продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки).

Управление Росреестра по Алтайскому краю напоминает гражданам и организациям о том, что согласно введенному п. 4 ст. 222 ГК РФ, с 1 сентября 2015 года за органами местного самоуправления городского округа (муниципального района) закреплено право принимать решение о сносе самовольной постройки.

Так, в течение семи дней со дня принятия такого решения лицо, осуществившее самовольную постройку, получает от органа местного самоуправления копию решения, в котором указан срок для сноса самовольной постройки. Данный срок устанавливается с учетом характера самовольной постройки, но не может составлять более чем 12 месяцев.

Если лицо, осуществившее самовольную постройку, не было выявлено, орган местного самоуправления в течение семи дней со дня принятия решения о сносе самовольной постройки обязан опубликовать сообщение об этом в порядке, установленном уставом городского округа (муниципального района).

По истечении семи дней орган, принявший соответствующее решение, может организовать снос самовольной постройки, но не ранее чем через два месяца со дня размещения вышеуказанного сообщения.

Следует иметь в виду, что самовольная постройка не может являться объектом гражданского оборота (правомочие по распоряжению вещью вправе осуществлять только ее собственник). Сделки, направленные на распоряжение самовольной постройкой, признаются недействительными в соответствии с гражданским законодательством.

Управление Росреестра по Алтайскому краю обращает внимание на следующее: Гражданин или юридическое лицо, осуществляющие строительство архитектурного объекта без разрешения на строительство (самовольную постройку) или с нарушением утвержденной градостроительной документации, несут ответственность в соответствии с Кодексом РФ об административных правонарушениях.

Начальник Славгородского отдела

Управления Росреестра по Алтайскому краю

В.Э. Шамай