Вопрос:

Житель Петропавловска Константин Германович У. спрашивает: «В 1995 году была приватизирована квартира, но свидетельство о государственной регистрации права собственности не получено. До какого срока продлена приватизация жилых помещений?»

Ответ:

В данном случае речь идет о договорах бесплатной передачи (приватизации) жилых помещений, зарегистрированных в БТИ или в местной администрации до 31 мая 2001 года. Право собственности по таким договорам уже возникло, и граждане являются собственниками жилья. Следовательно, государственная регистрация права собственности проводится по желанию и носит только подтверждающий, а не правоустанавливающий характер. Если, к примеру, вы решите продать такую квартиру, государственная регистрация права собственности продавца произойдет одновременно с переходом права собственности к покупателю.

Если же договор бесплатной передачи квартиры до сих пор вообще не заключен, обращаем ваше внимание на то, что срок приватизации жилых помещений продлен только до 1 марта 2016 года. Поэтому если вы хотите стать собственником занимаемого на условиях социального найма помещения, следует поторопиться.

Надо успеть заключить договор бесплатной передачи жилого помещения с его нынешним собственником. Если, как в большинстве случаев в краевом центре, собственником является Петропавловск-Камчатский городской округ, то обращаться нужно в ГУП «Камчатское краевое БТИ», расположенное по адресу: ул. Ленинградская, 74, либо в региональный филиал ФГУП «Ростехинвентаризация», что на Максимова, 34. Сейчас есть возможность подать соответствующее заявление и в службу «Одного окна», расположенную в кабинете 145 здания муниципалитета на Ленинской, 12.

Только после того, как будет подписан договор приватизации, можно и нужно обращаться за государственной регистрацией права собственности. Причем, зарегистрировать собственность можно будет и после 1 марта следующего года. Этот срок действующим законодательством не ограничен.

Вопрос:

Елизовчанка Татьяна Викторовна П. интересуется: «Я слышала, что теперь услуги по госрегистрации недвижимости можно получить и в электронном виде. Как это сделать?».

Ответ:

Действительно, такие услуги сейчас представлены на интернет-портале Росреестра <https://rosreestr.ru>. Речь идет о регистрации прав на недвижимость, постановке объектов недвижимости на кадастровый учет, выдаче сведений из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), и государственного кадастра недвижимости (ГКН).

Информационный электронный сервис «Справочная информация по объектам недвижимости» содержит в режиме онлайн открытые сведения ЕГРП и ГКН в отношении всех объектов недвижимости, расположенных на территории Российской Федерации. Пользоваться этими данными можно совершенно бесплатно. Другой

доступный сервис – «Получение сведений из ЕГРП» - позволяет полностью исключить необходимость посещения заявителем офиса территориального органа Росреестра и организаций, принимающих платежи. Здесь, если заявителю нужна информация ограниченного доступа, запрос должен быть подписан электронной цифровой подписью (ЭЦП).

Электронный документ имеет такую же юридическую силу, как и бумажный. Они отличаются только тем, что на электронном документе нет печати территориального органа Росреестра и собственноручной подписи государственного регистратора. Однако это не является препятствием для предъявления документа в другие организации, поскольку вместе с ним заявитель получает и файл электронной цифровой подписи, которая заверяет подлинность документа. Действительность электронного документа и ЭЦП может быть легко проверена с помощью сервиса «Проверка электронных документов» на сайте Росреестра.

С использованием электронных систем появилась возможность без особых усилий получать общедоступные сведения о зарегистрированных правах на большое количество объектов недвижимости за меньшую плату. Она составляет от 250 рублей за 100 объектов, до 5000 рублей за 10000 объектов для физических лиц. Значительно проще просмотреть данные непосредственно в ЕГРП, чем получать по каждому объекту бумажную выписку.

Вопрос:

Тихон Прохорович Г. из Вилючинска опасается: «Сейчас на рынке недвижимости развелось столько жулья, что того и гляди отнимут квартиру. Да так, что жильцы об этом и не узнают. Как защититься от криминала?».

Ответ:

В 2013 году в России начали действовать правила, согласно которым собственник дома, квартиры, комнаты и любого другого недвижимого имущества может запретить перерегистрацию объекта без своего личного участия. Другими словами, если право собственности зафиксировано в ЕГРП, то, подав соответствующее заявление в региональное управление Росреестра, владелец блокирует любые действия со своим имуществом.

Даже наличие доверенности не поможет кому бы то ни было продать или подарить третьему лицу помещение, без вашего личного участия. Любые заявления о переходе прав собственности в таком случае в отсутствие собственника не станут даже рассматривать. Причем государственная пошлина за запрет на сделки для посторонних не взимается. Аннулировать блокировку можно по решению собственника, подавшего заявление, либо по решению суда. Данная новация как раз и направлена на снижение количества мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых по доверенностям недобросовестными посредниками. Повысились в результате гарантии безопасности для участников гражданского оборота недвижимости, поскольку количество оспариваемых впоследствии сделок резко пошло на убыль.

Вопрос:

Сергей Сергеевич В., проживающий в краевом центре просит помочь разобраться: «Как оформить право собственности на гараж, и надо ли регистрировать железные гаражи, которые не являются капитальными строениями?».

Ответ:

Государственной регистрации подлежат только права на недвижимое имущество, а железный гараж объектом недвижимости не является. Значит, право на такой гараж не подлежит госрегистрации.

Порядок государственной регистрации права собственности на капитальные гаражи отличается в зависимости от вида гаража. Некоторые из них являются отдельно стоящими зданиями. Другие – это нежилые помещения в виде боксов в гаражно-строительных кооперативах (ГСК).

Для регистрации гаражного бокса необходимо представить справку, выданную председателем ГСК, подтверждающую, что собственник является членом кооператива и им полностью выплачен паевой взнос. Дело в том, что, согласно Гражданскому кодексу РФ, право собственности возникает лишь после того, как пай выплачен до копейки.

Кроме того, может потребоваться документ о том, что гаражные боксы ГСК не являются самовольной постройкой. Этими бумагами следует запастись, если они никогда раньше в управление Росреестра не предъявлялись.

Кроме того, если гаражный бокс не состоит на кадастровом учете в ГКН, необходимо обратиться за его постановкой на учет в филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии» по Камчатскому краю. Сделать это можно через сеть офисов Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг в Камчатском крае (МФЦ). Узнать, где они расположены, можно по телефону 302-402.

Если же гараж – это отдельное строение, а не бокс, то оформить право собственности на него можно в упрощенном порядке на основании декларации о таком объекте недвижимого имущества. Но эти правила действуют, только если гараж построен на земельном участке, выделенном физическому лицу для ведения садоводства, дачного хозяйства, либо для других целей, не связанных с предпринимательской деятельностью.

Вопрос:

Ольга Васильевна М. из Усть-Большерецка обратилась с вопросом: «Действительно ли для регистрации прав на недвижимость больше не нужны выписки из единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) и единого государственного реестра права?».

Ответ:

Да, это так. Нововведениями в законодательстве сокращено количество процедур, обязательных ранее для осуществления госрегистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Это предусмотрено статьей 7 Федерального закона № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг». В соответствии с ней, орган, регистрирующий права на недвижимость, не вправе требовать у заявителей документы и сведения, находящиеся в распоряжении других органов, предоставляющих государственные и муниципальные услуги.

Выписки из ЕГРЮЛ Росреестр запрашивает самостоятельно посредством межведомственного электронного взаимодействия. Выписки из ЕГРП, в свою очередь, содержатся непосредственно в учетной системе. Кроме того, если ранее учредительные документы юридических лиц необходимо было подавать в виде нотариально заверенных копий, то теперь достаточно заверения лицом, имеющим право подписи, и печатью, при ее наличии. Допускается также предоставление копий вместе с оригиналами учредительных документов. В таком случае сотрудник, ответственный за прием заявок, сам сравнит соответствие копий оригиналам бумаг и сделает на копии соответствующую запись.

На вопросы отвечали специалисты управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Камчатскому краю.