

Электронные сервисы Росреестра помогут жителям Ленобласти оперативно и безопасно получать услуги по учётно-регистрационным действиям

В условиях распространения коронавирусной инфекции, всё большее количество услуг оказывается в электронном виде.

Управление Росреестра по Ленинградской области рекомендует заявителям воспользоваться Личным кабинетом на официальном сайте Росреестра (rosreestr.gov.ru).

Для входа в Личный кабинет пользователю необходимо быть зарегистрированным на портале Госуслуг.

Для подачи документов на кадастровый учет и регистрацию права, а также для получения расширенной выписки из ЕГРН, необходимо также иметь усиленную квалифицированную электронную подпись (УКЭП), которую можно легко оформить в удостоверяющих центрах, а также в филиале Кадастровой палаты по Ленинградской области. Для заказа стандартной выписки из ЕГРН УКЭП не нужна.

Помимо платных услуг Личный кабинет позволяет бесплатно получить:

- Информацию о предоставлении услуг Росреестр, сроках, стоимости и перечня предоставляемых документов (раздел «Услуги и Сервисы»);
- Общую справочную информацию об объектах недвижимости, в том числе и о кадастровой стоимости объекта;
- Сведения о принадлежащих пользователю объектах недвижимости (сервис «Мои объекты»);
- Перечень документов для оформления недвижимости (сервис «Жизненные ситуации»).

Справочно: В Ленинградской области доля документов, поступающих в электронной форме на осуществление регистрационно-учетных действий составляет более 40%, а запросов на получение сведений из ЕГРН- более 90%.

Управление Росреестра по Ленинградской области отвечает на вопрос заявителя о том, как погасить запись об ипотеке

Вопрос заявителя: в 2010 году приобретал квартиру с использованием кредитных средств банка. Квартира все эти годы находилась в ипотеке (залоге) у банка. Наконец то мной ипотечный кредит погашен. Как я могу погасить запись об ипотеке (залоге) в пользу банка. Кто должен обратиться за прекращением ипотеки: я или банк?

Ответ Управления: Выплата основного долга и процентов по ипотечным займам не означает автоматического снятия обременения с недвижимого имущества, являющегося предметом договора. Снятие обременения в виде ипотеки происходит путем погашения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре недвижимости.

Но по общему правилу, с заявлением о погашении ипотеки должен обратиться залогодержатель, т.е. Банк или иная кредитная организация в пользу которой было заложено имущество.

В настоящее же время собственники жилья после оплаты последнего платежа по кредиту спешат обратиться в МФЦ с заявлением о погашении ипотеки, не известив об этом представителей кредитной организации, банка. Зачастую в течение трёх рабочих дней (срок для погашения ипотеки) заявления от залогодержателей в орган регистрации прав не поступают, что влечёт за собой приостановление и отказ в погашении ипотеки.

Законодательством предусмотрены случаи, когда снять обременение может как собственник квартиры (дома, земельного участка), так и представитель кредитной организации.

В зависимости от способа обеспечения исполнения обязательств по жилищному кредиту различаются особенности снятия ограничений:

1. Погашение регистрационной записи об ипотеке по закладной.

В случае если закладная выдавалась, ипотека может быть погашена на основании:

- совместного заявления собственника жилья и представителя кредитной организации (банка) с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная бездвижна или выдавалась электронная закладная;
- заявления представителя банка;
- заявления собственника жилья с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку банка об исполнении обязательств в полном объеме.

2. Погашение регистрационной записи об ипотеке без выдачи закладной.

В случае если закладная не выдавалась, ипотека может быть погашена на основании:

- совместного заявления представителя банка и собственника объекта недвижимости;
- заявления представителя банка.

Запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления документов в Росреестр. По просьбе собственника закладная с соответствующими записями о погашении ипотеки возвращается ему после проведения необходимых регистрационных действий в Росреестре.

В свою очередь, Управление Росреестра по Ленинградской области при проведении рабочих встреч и совещаний с представителями кредитных организаций напоминает финансово-кредитным организациям об их обязанности после полного исполнения заемщиком (залогодателем) обеспеченного ипотекой обязательства обратиться с заявлением о погашении ипотеки, а при необходимости передать документарную закладную залогодателю с отметкой об исполнении обязательства в полном объеме, а также принимать исчерпывающие меры для незамедлительного осуществления необходимых с их стороны действий для погашения регистрационных записей об ипотеке.

Для снятия обременения необходимо обратиться в Управление Росреестра по Ленинградской области через офисы Многофункционального центра «Мои документы» (МФЦ), либо в электронном виде через «Личный кабинет» на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>).

Управление Росреестра по Ленинградской области рассказывает об изменениях в Законе о государственной регистрации недвижимости, которые вступили в силу в конце октября 2021 г.

В апреле 2021 года Президент Российской Федерации Владимир Путин подписал Федеральный закон № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав».

Первое изменение касается возможности согласования границ в электронном виде.

Согласование границ земельного участка с соседями требуется в ходе проведения кадастровых работ в связи с уточнением границ земельных участков. Согласованию подлежат общие с соседним участком границы, местоположение которых отражено в межевом плане.

Теперь согласовать границы участка с соседями можно в индивидуальном порядке в электронном виде. Обязательным условием является наличие усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) у всех участников сделки.

Акт согласования можно составить в виде одного электронного документа, который подпишут все участники сделки, либо в виде нескольких, отдельно подписанных электронных документов.

Если у кого-то из участников согласования возникли возражения, то он может их оформить в виде электронного документа, заверить УКЭП и приложить к акту согласования местоположения границ.

Второе изменение касается усовершенствования предоставления услуги по выездному приёму документов на учетно-регистрационные действия.

Ранее закон не регламентировал порядок её предоставления льготным категориям граждан

Вступившими в силу изменениями в закон регламентировано, что выездной прием осуществляется ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра».

Теперь выездной приём и курьерская доставка документов после государственного кадастрового учета и регистрации прав осуществляются бесплатно для льготных категорий граждан: ветеранов Великой Отечественной войны, инвалидов Великой Отечественной войны, детей-инвалидов, инвалидов с детства I группы, инвалидов I и II групп. Заказать выездной прием документов можно на сайте ФКП.

Согласно **третьему изменению**, Росреестр теперь уполномочен уведомить залогодателя и залогодержателя о погашении регистрационной записи об ипотеке. Ранее такая услуга не предоставлялась.

Информацию о погашении регистрационной записи об ипотеке Управление будет направлять банкам посредством веб-сервисов, а заявители будут информированы с помощью личного кабинета на портале Госуслуг, либо по электронной почте. Для того, чтобы внести свой электронный адрес в реестр недвижимости, можно подать заявление в любом офисе МФЦ по Ленинградской области, либо при подаче документов на регистрационно-учетные действия.

Чтобы проверить сведения о снятии записи об ипотеке, заявитель самостоятельно может получить выписку из ЕГРН, содержащую обновленные данные о жилом помещении. Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра», на портале Госуслуг, а также в офисах МФЦ.

Четвертое изменение: для застройщиков сокращены сроки регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве.

При подаче застройщиками документов через МФЦ сроки регистрации договоров участия в долевом строительстве сокращены с 9 до 7 рабочих дней, при подаче документов в орган регистрации прав - с 7 до 5 рабочих дней, срок регистрации в электронном виде будет составлять 3 рабочих дня.

Руководитель Управления Росреестра по Ленинградской области Игорь Шеляков: «Большая часть застройщиков Ленинградской области давно подают документы в электронной форме и положительно оценивают такой формат услуги. Рассчитываем, что оставшиеся застройщики, которые продолжают подавать документы «на бумаге», после вступления изменений, будут подавать документы именно в электронном формате, так как это существенно экономит время и средства».

Пятое изменение коснулось требований к техническому плану.

Законом установлена специальная норма, которая применяется, если подготовка технического плана в отношении учтенных до 1 января 2013 года зданий, сооружений или объектов незавершенного строительства осуществляется для внесения в ЕГРН сведений о местоположении этих объектов на земельном участке.

В этом случае для подготовки технического плана не потребуется проектная документация, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или разрешение на строительство. Также в состав технического плана не нужно будет включать копии данных документов и планы всех этажей здания, сооружения либо планы здания, сооружения.

Данные нормы позволят сократить сроки и стоимость кадастровых работ и будут востребованы как правообладателями таких объектов недвижимости, так и кадастровыми инженерами. Кроме того, указанные нормы будут способствовать наполнению Единого государственного реестра недвижимости сведениями о пространственном положении объектов капитального строительства, увеличению количества объектов недвижимости, расположение которых на местности может быть отображено на публичной кадастровой карте.

Более 200 га земли Ленинградской области «вовлекут в оборот»

На территории Ленинградской области выбраны 9 перспективных административно-территориальных единиц, в которых расположены 79 земельных участков общей площадью 202,0925 га, обладающих потенциалом вовлечения в оборот под жилищное строительство.

В настоящий момент, в Ленобласти 4 земельных участка общей площадью 95 991 кв.м. под жилищное строительство уже внесены на публичную кадастровую карту. Такие участки расположены в Кировском, Волховском районах и г. Сосновый Бор.

Руководитель Управления Росреестра по Ленинградской области **Игорь Шеляков**: «По поручению Президента Российской Федерации, совместно с Правительством Ленинградской области мы проводим масштабную работу по выявлению земельных участков под жилищное строительство. С помощью сервиса «Земля для стройки» застройщики и другие заинтересованные лица могут увидеть территорию для реализации жилищного строительства. Там же можно подать заявление в уполномоченный орган для оформления сделки. Сведения об участках публикуются в открытом доступе на Публичной кадастровой карте, где отображены, в том числе, информация о потенциале использования участка, например, «для индивидуального жилого дома» или «строительство многоквартирного дома», кадастровая стоимость и наличие инженерных сетей и т.д.»

Для того чтобы выбрать участок, необходимо зайти на сайт Публичной кадастровой карты pkk.rosreestr.ru, в поисковой строке выбрать раздел «Жилищное строительство», набрать номер региона, знак «двоеточие» и знак «звёздочка» (в Ленинградской области это 47:*)).

Таким образом, сервис «Земля для стройки» способствует вовлечению неиспользованных земельных участков в оборот, наполнению ЕГРН сведениями, что облегчает поиск информации о недвижимости и сокращает сроки совершения сделок купли-продажи.