

ДОМ законодательство

Проверка электроники

Недвижимость загоняют в файлы

документооборот

Депутаты Мосгордумы предложили внести в федеральный закон изменения, предусматривающие регистрацию недвижимости по электронным документам. Электронный документооборот должен сократить время регистрации сделок и упростить контроль за правами на имущество. Однако при нынешнем развитии технической базы госорганов может получиться так, что поправки в закон лишь усложнят работу регистраторов.

Безбумажная подпись

В конце июня депутаты Московской городской думы приняли постановление «О проекте федерального закона „О внесении изменений в федеральный закон „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“». Суть предлагаемых изменений — обеспечение правовых условий использования цифровой подписи при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Проектом федерального закона определено, что документы, необходимые для проведения государственной регистрации, могут быть представлены в форме электронных документов, отвечающих требованиям действующего законодательства. Главное из этих требований относится к действительности цифровой подписи.

Электронная подпись должна быть зашифрована с помощью особых методов криптографии. На нее специальными удостоверяющими центрами выдается сертификат ключа. Необходимо вводить в процесс еще одно звено — удостоверяющий центр — может осложнить процедуру регистрации, считает Оксана Вражнова, главный юрист по загородной недвижимости компании «Мизель-Недвижимость».

Даже если закон будет принят, это не означает, что регистрацию прав можно будет везде проводить с использованием электронных документов. В проекте документов говорится, что отказ в приеме на регис-

трацию электронных документов не допускается лишь при наличии в органе по государственной регистрации прав технической возможности приема таких документов. Оксана Вражнова полагает, что на сегодняшний день эти предлагаемые поправки опережают реальное состояние технической базы. Елена Бармина, директор департамента территориальных отделений ЗАО «Корпорация МИАН», отмечает, что нововведение может стать «актуальным для Москвы, Московской области и еще нескольких городов».

Первые шаги в развитии электронного оборота право устанавливающих документов уже сделаны. С 12 июля этого года Мосжилрегистрация начала выдавать информацию о правах на недвижимость в электронном виде. Пока эта услуга возможна лишь в отношении объектов, зарегистрированных до 1998 года, и предоставляется только юридическим лицам. Однако предложенные депутатами Мосгордумы поправки предполагают, что регистрационный орган обязан представлять сведения о любом объекте недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, любому лицу, предъявившему удостоверение личности и представившему заявление в письменной форме либо в форме электронного документа.

Закрытое окно

Поправка в закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество,

по словам ее автора Степана Орлова, направлена на ускорение реализации системы «одного окна». Согласно официальной позиции Минюста, для реализации принципа «одного окна» необходимо принятие комплекса мер, в результате которых процесс регистрации прав на недвижимость будет совершаться в учреждении юстиции по регистрации прав без предварительного обращения в другие государственные органы регистрации.

Для того чтобы «одно окно» заработало, необходимо принять федеральный закон об электронном документе, который давал бы юридический статус бумажной копии, полученной с электронного документа, заверенного цифровой подписью.

На первом этапе регистрация прав на недвижимость по принципу «одного окна» может внедряться при вторичном обороте недвижимости, когда запись о праве на объект недвижимости уже имеется в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) и когда кадастровый план земельного участка или план другого объекта недвижимости ранее уже был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

На втором этапе в процесс регистрации прав на недвижимость вовлекаются вновь созданные объекты недвижимого имущества, объекты, не учтенные в ЕГРП, а также объекты, характеристики которых с момента их государственной регистрации претерпели изменения.

Предполагается, что в полной мере государственная регистрация прав на недвижимое имущество по принципу «одного окна» будет действовать, когда все существующие объекты недвижимого имущества будут учтены в едином государственном реестре недвижимости, а права на них зарегистрированы в едином государственном реестре прав.

В идеале при внедрении этой системы сократится время, необходимое для государственной регистрации прав на недвижимость, расходы заявителей на оплату услуг организаций, участвующих в подготовке документов, исчезнут проблемы, связанные с тем, что заявителю надо ходить по различным органам для получения многочисленных справок.

На практике попытки внедрения «одного окна» могут столкнуться с рядом серьезных проблем. Пример уже работающих по системе «одного окна» единых расчетных центров показывает, что внедрение этой программы привело не к сокращению времени обслуживания клиентов, а к росту очередей, стоящих перед этими окнами. Кроме того, не стоит забывать и о низком уровне компьютеризации российских органов власти и низкой компьютерной культуре чиновников, а многочисленные случаи краж различных электронных баз данных российских ведомств говорят о том, что поддерживать компьютерную безопасность на высоком уровне будет нелегко.

ТАТЬЯНА КОМАРОВА

Трудности с московской регистрацией

инвентаризация

Согласно постановлению правительства № 921, уже более полугода на рынке технической инвентаризации могут работать частные и государственные БТИ. Однако для потребителя ситуация мало изменилась: частные бюро на столичном рынке так и не появились, федеральные только разворачивают свою деятельность. По-прежнему регистрацией занимается городское БТИ, полностью используя свои права монополиста.

Гараж переехал

Каждый, кто хоть раз бывал в БТИ, знает — поход туда означает как минимум потерянный день. Надо либо тратить часы на стояние в очередях, либо искать специальных риэлтеров, которые сделают эту неприятную работу за вас — разумеется, небесплатно.

Впрочем, это не означает, что для риэлторов в БТИ есть «специальная дверь». Руководитель одного крупного столичного риэлтерского агентства рассказал «Б-Дому», как его супруга Ольга Гороховская пыталась сама оформить в БТИ права на подаренное отцом машино место в многоквартирном гараже.

Факт дарения решили оформить как сделку купли-продажи. Зная, что процесс сбора документов непростой, госпожа Гороховская решила начать с самого сложного — с БТИ. И не ошиблась. Первым неприятным сюрпризом была очередь прямо как в советские времена. Номера на руках собравшиеся не писали, но видно было, что пришли к заветной двери Тушинского БТИ еще задолго. Достояв до заветного окошка и оформив заказ, выяснилось, что услуги БТИ нужно оплатить в ближайшем отделении Сбербанка, где по этой причине также образовалась очередь. С квитанцией об оплате — опять в БТИ. «Техник придет через три дня», — объявили госпоже Гороховской. Техника надо было встретить, сопроводить к машиноместу. А еще через десять дней были выданы необходимые документы.

Однако сделку в органе по регистрации прав на недвижимое имущество зарегистрировать отказались. В базе Минюста и

документах БТИ существовала одна нестыковка — по версии бюро в адресе гаража должно быть обозначено помещение № 1, а у Минюста его не было.

Пришлось снова идти в БТИ, на этот раз для получения справки о соответствии адресов. В процессе общения выяснилось, что бюро по какой-то своей внутренней инструкции поменяло порядок учета объектов. Поэтому и случилось такое расхождение. А дальше по кругу: в Сбербанк и через несколько дней опять в БТИ. Общее же количество посещений БТИ таким образом составило шесть раз! Пришлось еще и оплатить смену адреса, что явно не входило в интересы клиента.

Справедливости ради отметим: история с гаражом — нечто из ряда вон выходящее. Но непонятно, почему граждане должны оплачивать изменения, совершенные государственной организацией. В Москве 300 тыс. гаражей, а цена одной справки о соответствии адресов около \$20. Радует то, что не каждый день БТИ меняет наименования объектов недвижимости и клиент становится жертвой этого процесса.

Красным по белому

В Москве самый развитый рынок недвижимости среди российских городов. Соответственно, и частота обращения граждан и юридических лиц к инвентаризаторам очень высока. Каковы типичные причины таких обращений? Начнем с новостроек. Стандартная ситуация — определение так называемых периметров площадей. Проблемы с ними возникают сплошь и рядом: сдвинули строители при монтаже панельных перекрытий плиту на несколько сантиметров в сторону, и образовались дополнительные квадратные метры. Иногда до пяти метров на квартиру. Покупателю «сверхнормативные» метры надо оплатить, что предусматривается договором купли-продажи. Чтобы иметь обоснование для получения денег, застройщик обращается к специалистам БТИ, которые, обмерив квартиру, выдают заключение о ее реальной площади. Иногда инициатором обследования своей квартиры выступает сам соб-

ственник. Обычно заинтересованность в этом проявляется, когда квартира выставлена на продажу.

Самое же негативное, что связано с БТИ, — это получение по итогам измерения плана с красными линиями. Это значит, что объект несанкционированно подвергался перепланировке. Теперь, чтобы продать квартиру, придется искать покупателя, которому не только понравятся эти переделки, но и который напишет гарантийное письмо о том, что не имеет претензий, связанных со строительной инициативой предыдущего владельца. Только при таком условии сделку зарегистрируют в городском комитете государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласие, по сути, означает, что новому хозяину все-таки придется самостоятельно пройти этапы согласований. Соответственно, цена квартиры понизится на стоимость расходов по ее «легализации».

При этом надо учитывать, что есть виды переустройства, которые сделаны с грубыми нарушениями, и их ни за какие деньги узаконить нельзя: например, перенос так называемых мокрых зон (туалета, ванной, кухни), присоединение балкона или снос несущих стен.

Появление тонких красных линий на планах объекта недвижимости может решить финансовую судьбу целой организации. В компании «Перепланировка» «Б-Дому» рассказали, что в такие ситуации уже попадали их клиенты при попытке получить кредит. В числе многих документов, под-

тверждающих надежность заемщика, банкиры требуют и заключение БТИ о состоянии помещения, в котором организация находится.

По словам руководителя центрального отделения МосгорБТИ Маргариты Владимировой, есть еще одна довольно распространенная и крайне неприятная ситуация. Известно, что целые этажи старых московских домов — анфиладного типа. Когда квартиры превращали в коммуналки, двери заколачивали и выделяли комнаты новым жильцам как изолированные. Спустя целые десятилетия начался противоположный процесс — расселения. Многие жители коммунальных квартир покинули свои комнаты, получив жилье от московских властей или купив новые квартиры. Соседи в таких случаях, желая расширить жилую площадь, должны выкупить освободившиеся квадратные метры коммуналки. Но выкупать, понятное дело, не хочется. Многие продают следующее: убирают кирпич, фанеру, гипсокартон — то, чем замуровывали старую дверь, открывают ее и просят в БТИ документ о том, что по соседству находится смежная комната. По закону смежную комнату можно получить бесплатно. По словам специалистов БТИ, граждане в решении подобных вопросов проявляют такой напор, что приходят в бюро по пять-шесть раз, всеми правдами и неправдами пытаются получить техническое обоснование.

НАТАЛИЯ КРОЛ

Интервью с инвентаризаторами см. на стр. 24.

ПРОДАЖА ОФИСОВ

ОФИС КЛАССА «Д»

Чаплевский пер., вл. 3, м. «Сокол», «Аэропорт»

- Рекорд Книги Гиннеса — «Самый высокий жилой дом Европы»
- Удобный доступ к магистралям столицы — Ленинградскому шоссе, Садовому и Третьему кольцу, Тверской улице
- Отдельный вход с улицы
- Современные инженерные системы
- Министровый подземный паркинг
- Паркинг на территории
- Интернет, оптоволоконная сеть
- Спутниковое ТВ, современная телефония
- Системы безопасности и круглосуточная охрана
- Собственная эксплуатационная компания

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ТРИУМФ-ПАЛАС»	ОФИС №4 КАТЕГОРИЯ ПРЕМИУМ	ПЛОЩАДЬ 460 м²
	МЕСТО СОКОЛ	1 УРОВЕНЬ
		2 УРОВЕНЬ 15910 м²

№ 103 02004, 0208, 0100 www.don-stroy.com

ДОН-СТРОЙ 105-47-47

1 ДСК

ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ №1

933-7606 • www.dsk1.ru

Реализация квартир ДСК-1 и Компания

Жилой комплекс на Рубцовской набережной

Букет предложений первоклассных квартир в Москве и Подмосковье по летним ценам!

Дома серии П-44Т:

- быстрые сроки строительства (3 месяца)
- минимальные затраты на отделку
- нормативный срок эксплуатации – 100 лет

ГРАН-ПРИ «ПОСЕЛОК ГОДА 2004-2005» ПОДМОСКОВНЫЕ РЕЗИДЕНЦИИ БЕНИЛЮКС

Жизнь началась

Дом - это там, где твоё сердце. Плиний Старший

- это жизнь в гармонии с природой в 15 минутах от Москвы
- это индивидуальные проекты домов, объединенные единой архитектурной концепцией
- это «Амстердам» - культурно-развлекательный и спортивно-оздоровительный центр на берегу реки Синички
- это удивительный мир развлечений на лесопарковой территории «Дикий Запад»
- это современные дома свободной планировки, готовые принять своих уважаемых владельцев

Наши награды — не повод останавливаться на достигнутом, все только начинается!

Гран-При «Поселок года - 2004-2005» портала WWW.KOTTEJ.RU
Золотая премия в номинации «Поселок года - 2004-2005» класса Элит
лауреат премии «РосБизнесКонсалтинг» в номинации «За высокое качество»
лауреат премии «Luxury» «Совершенство года» в номинации «Недвижимость Luxury»

☎ 77 555 11 www.benelux.su Новорижское шоссе