

КОНЪЮНКТУРА

ИНТЕРВЬЮ

Лариса Аржевитина: Недвижимость всегда привлекала мошенников

Руководитель Управления Росреестра по Пермскому краю рассказала, чем грозит отказ от легализации прав на недвижимость и почему «чёрные» риелторы уходят из мегаполисов в провинцию

Максим Анфалов



— В 2018 году Управление Росреестра сообщает о росте сделок на рынке недвижимости. Какие сделки чаще всего совершаются в этом году в Пермском крае? С чем это связано?

— Действительно, мы отмечаем небольшое увеличение количества сделок с недвижимостью — по сравнению с прошлым годом рост составляет примерно 5%. В росте сегменты жилой недвижимости и земельные участки. Наблюдается заметное увеличение количества ипотечных сделок (в среднем рост по этому виду сделок составляет 25%) и сделок с недвижимостью по договорам участия в долевом строительстве (на 17–18%). Безусловно, основным фактором динамики ипотечных сделок стало снижение процентных ставок по ипотеке. По рынку вторичного и загородного жилья, коммерческой недвижимости такой динамики мы пока не наблюдаем.

— Как остро стоит сегодня вопрос самовольного строительства? Раньше в порядке вещей было, к примеру, построить дом, а потом через митинги добиваться, чтобы его зарегистрировали.

— Техническое описание объекта выполняется кадастровым инженером. Это самостоятельная категория специалистов, свободный рынок. Государство, конечно, регулирует этот вид деятельности, но очень опосредованно. В первую очередь контроль осуществляется через СРО. Конечно, если кадастровый инженер сознательно идёт на предоставление ложных сведений (видит, что разрешительная документация выдавалась на возведение небольшого одноэтажного здания, а по факту выстраивается двух-трёхэтажное), тогда в ситуацию вмешивается прокуратура.

И такие случаи, когда кадастровый инженер привлекался не только к административной, но и к уголовной ответственности, в Пермском крае уже есть. Другая ситуация, когда в разрешительных документах прописано одно, а в технических документах другое, эти противоречия выявляются на этапе правовой экспертизы для принятия решения о постановке на кадастровый учёт. В этом случае госрегистратор должен выяснить, что происходило с таким объектом и насколько законно изменение

его параметров. Потому что иногда действительно орган местного самоуправления идёт навстречу застройщику и вносит изменения в разрешительную документацию.

Исходя из опыта нашей работы и анализа, конечно же, больше всего таких нарушений в сегменте частной застройки, когда индивидуальные жилые дома возводятся без разрешения на строительство.

— Как часто вы сталкиваетесь со случаями откровенного мошенничества в этой сфере? Расскажите несколько примеров.

— Недвижимость всегда привлекала мошенников. Одной из основных причин этого является отсутствие в ЕГРН сведений о ранее зарегистрированных правах на земельные участки, дома, строения, помещения. У наших граждан на руках свидетельства о ранее полученном наследстве, договоры купли-продажи (заключённые до 1998 года), решения органов местного самоуправления о предоставлении земли для строительства домов или для ведения личного подсобного хозяйства и т. д. Но обращаться за регистрацией своих прав в Росреестр они не торопятся. Этим и пользуются мошенники, подделывая документы, оформляя на себя недвижимость и тут же перепродавая её.

Как это происходит: находятся какие-то старые незаполненные бланки свидетельств и заполняются на имя того субъекта, в интересах которого осуществляется регистрация, предоставляются поддельные документы. А дальше, для того чтобы был «сформирован» добросовестный приобретатель, проходит несколько (две-три) сделок. И для суда как раз последний покупатель считается добросовестным. Как раз совсем недавно был вынесен приговор банде так называемых «чёрных» риелторов, которые работали по схожей схеме. Жертвами мошенников, как правило, становятся пожилые люди.

Подобные случаи мошенничества стали чаще всего фиксироваться в некрупных населённых пунктах. Недобросовестные риелторы надеются на эффект малозаметности, что их неправомерные действия останутся безнаказанными. Но в этом плане управлением отлично налажено межведомственное взаимодействие с муниципалитетами, органами власти, нотариатом, полици-

ей. Данный процесс занимает не более двух дней. Этого срока хватает для того, чтобы, не приостанавливая регистрационные действия, принять решение по спорной ситуации.

— В 2018 году истекает пятилетний срок с момента, когда объекты недвижимости, на которые отсутствовали сведения о правах на них (ранее учтённые здания, сооружения, помещения, объекты незавершённого строительства), должны быть поставлены на кадастр. Что дальше?

— По объектам капитального строительства ситуация следующая. Если объекты недвижимости поставлены на кадастровый учёт, но права на них не зарегистрированы, то после 1 марта 2022 года сведения о таких объектах исключаются из Единого государственного реестра недвижимости. Исключение сведений об объекте недвижимости представляет собой упразднение имеющихся характеристик объекта капитального строительства и исключение информации из ЕГРН в связи с прекращением его существования как фактического объекта недвижимости.

За год краевой Росреестр направил более 5 тыс. уведомлений о необходимости легализовать свои права на объекты потенциальным владельцам недвижимости в Пермском крае. Если в течение месяца с момента получения уведомления владелец недвижимости не обратится за оформлением прав, то управление передаст в орган местного самоуправления информацию об отсутствии зарегистрированных прав на объект капитального строительства и направлении в его адрес уведомления. Это будет являться основанием для вызова владельца неза зарегистрированной недвижимости на комиссию, созданную при администрации. Также объект недвижимости будет включён в перечень объектов недвижимого имущества и данная информация будет направлена в органы местного самоуправления, Минимущество и Минэкономразвития Пермского края с рекомендациями о порядке признания данного имущества бесхозяйным, регистрации права муниципальной собственности на него или признания возведённого объекта «самостроем».

— А по земельным участкам тоже проходит такая «инвентаризация» ЕГРН?

— Что касается земельных участков, то Росреестр также проводит мероприятия по исключению из ЕГРН сведений о земельных участках, поставленных на государственный кадастровый учёт до 1 марта 2018 года, при отсутствии сведений о правообладателях таких участков. То есть технические характеристики таких участков указаны, но сведений о том, зарегистрированы ли на них права и кто их владелец, в ЕГРН нет. Причём с кадастрового учёта могут быть сняты как земельные участки без установленных границ, так и земельные участки с установленными границами, то есть прошедшие процедуру межевания (ч. 3 ст. 70 Федерального закона №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Но это не значит, что Росреестр в определённую дату удалит из ЕГРН сведения обо всех земельных участках без прав.

— За последний год появились какие-то нововведения в процедуре легализации прав на объекты недвижимости со стороны Росреестра?

— Основные нововведения произошли в прошлом году, после вступления в силу закона «О государственной регистрации недвижимости». Теперь решения по кадастровому учёту и регистрации прав принимают госрегистраторы управления. Вся информация об объектах недвижимости, зарегистрированных правах, установленных границах содержится в ЕГРН. Заявление можно подавать как на осуществление отдельных процедур, так и в рамках «одного окна» для постановки на кадастровый учёт и регистрации прав. Жители Прикамья могут зарегистрировать права на недвижимость, находящуюся в любом субъекте Российской Федерации, не выезжая за пределы своего региона. Это так называемый экстерриториальный принцип оформления недвижимости. По таким сделкам нужно обращаться в один из четырёх офисов кадастровой палаты в Перми, Чайковском, Кудымкаре и Березниках. В текущем году полномочия по приёму документов для оформления недвижимости, предоставлению сведений из ЕГРН полностью переданы в офисы краевого МФЦ «Мои документы», за исключением оформления недвижимости по экстерриториальному принципу.