**Гаражная амнистия, отмена госпошлины, новые правила «Сельской ипотеки» - что еще ждет жителей Хакасии в 2021 году?**

*2020 год стал рекордным по активности на рынке недвижимости Хакасии. Количество принятых заявлений на учетно-регистрационные сделки с недвижимостью в электронном виде увеличилось на 30%. На треть увеличилось количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве. Более чем на 20% выросло общее количество всех операций с недвижимостью в Хакасии. Об этом и не только рассказала руководитель Росреестра Хакасии Ольга Михайловна Анисимова.*

**- Ольга Михайловна, насколько услуги Росреестра востребованы у жителей Хакасии, и как пандемия коронавируса сказалась на количестве учетно-регистрационных сделок в сфере недвижимости?**

**-** В 2020 году в режиме пандемии мы сократили прямые контакты с заявителями, отменили личные приемы, но при этом мы увеличили количество «горячих» линий и активизировали консультации в телефонном режиме.

Даже в условиях ограничений услуги Росреестра у жителей республики были очень популярны, особенно такие, как постановка объекта на кадастровый учет, регистрация права и выдача информации из ЕГРН.

За 2020 год Управление совершило более 160 тысяч учетно-регистрационных действий, это на 22% больше, чем в 2019 году. Радует, что 2020 год принес увеличение электронных обращений по всем видам - почти на 50%. Это объяснимо: гораздо безопаснее подавать документы, сидя дома, либо в офисе, а не ходить туда, где могут быть большие скопления народа.

Что касается земельного надзора, здесь, наоборот, уменьшение проверок из-за угрозы распространения Covid-19. В общем количестве мы отменили 114 проверок и до сих пор не осуществляем проверочные мероприятия в отношении лиц старше 65 лет.

**- Какие услуги Росреестра были в приоритете у жителей Хакасии?**

Приоритетом стала ипотека на квартиры в строящихся домах. Если в 2019 году Росреестр Хакасии зарегистрировал 129 договоров участия в долевом строительстве с привлечением средств банка, то в 2020 уже – 822, прирост составил 84%. Причины роста – снижение ипотечных ставок и появление «Льготной» ипотеки. В основном, позитивный эффект от выгодной сделки ощутили люди в первом полугодии, когда цены на жилье были стабильны.

По договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов тоже большой прирост - с 34 в 2019 году до 866, что стало рекордным за все время работы застройщиков по новой схеме, увеличение на 96%.

**- Ольга Михайловна, расскажите, какие изменения в законодательстве произошли в 2020 году, упростили ли они процесс регистрации?**

- Нововведений было много, но среди актуальных – изменения в законе об участии в долевом строительстве, продление дачной амнистии до 2026 года и льготная ипотека.

Например, благодаря законодательным изменениям в долевом строительстве после передачи квартиры дольщику застройщик получил право, по договоренности с участником строительства, от его имени, без доверенности, подать документы для регистрации права собственности. А после регистрации застройщик обязан передать собственнику выписку из ЕГРН.

Среди нововведений - продление дачной амнистии до 2026 года. Это возможность регистрировать права собственности на объекты жилого назначения в упрощенном порядке (жилые дома, садовые домики, расположенные на земельных участках, предназначенных для ИЖС, садоводства или ведения ЛПХ (личного подсобного хозяйства) в границах населенного пункта). За 14 лет действия дачной амнистии жители республики успели оформить в упрощенном порядке свои права на 70 тысяч объектов.

**-Что нового предстоит в 2021 году? Как изменения в области учетно-регистрационных процедур скажутся на жителях республики?**

**-** С 1 января 2021 года отменена госпошлина за государственную регистрацию ранее возникших прав на недвижимость. Прежде госпошлина не уплачивалась только в случае, если такое право регистрировалось при заключении сделки с этим имуществом (т.е. одновременно с регистрацией перехода права). Сейчас права, возникшие до 1998 года на земельные участки, жилые дома, квартиры, нежилые строения (садовые, дачные домики, гаражи), можно внести в реестр без оплаты государственной пошлины, нужны только заявление и правоустанавливающий документ на объект. А это экономия 2000 рублей.

Всем правообладателям, у кого отсутствуют сведения о правах в ЕГРН, хочу посоветовать обратиться в МФЦ и подать заявление о внесении сведений в ЕГРН. Это даст дополнительную защиту интересов, так как отсутствие сведений в ЕГРН о правах может повлечь негативные последствия.

Такжес 1 января 2021 года заявления о пересмотре кадастровой стоимости в отношении земельных участков, расположенных на землях населенных пунктов и объектов капитального строительства, необходимо подавать в комиссию, созданную при Минимуществе РХ, а не в Росреестр Хакасии, как это было раньше.

В этом году будет принят закон о «Гаражной амнистии», который поможет оформить в собственность гаражи и землю под ними в упрощенном порядке. Это позволит правообладателю распоряжаться имуществом по своему усмотрению: продать, передать по наследству как гараж, так и земельный участок под ним. Речь идет о гаражах, имеющих под собой фундамент (капитальное строение) и построенных до 31 декабря 2004 года. После этой даты вступил в силу новый Градостроительный кодекс и гаражи, как правило, регистрировали. В Хакасии сотни таких гаражей, а по России – более 3,5 миллионов.

Еще хочу сказать про уточнение правил предоставления субсидий, на основании которых работает «Сельская ипотека». С 1 января запрещено покупать жилье в рамках данной госпрограммы в домах выше 5 этажей, а материнский капитал разрешили использовать в качестве первоначального взноса. К важным изменениям также относится то, что теперь вводится обязательное требование зарегистрироваться по месту жительства в приобретаемом жилье в срок до 180 дней после оформления права собственности на эту недвижимость и сообщить об этом банку. В противном случае кредитная организация имеет право повысить ставку. Банк также сможет поднять ставку по кредиту, если ипотечный займ выдавался на строительство дома, а процесс не был завершен в течение двух лет.

- **Ольга Михайловна, а как у Росреестра выстраивается работа с многофункциональным центром, что нового в этом направлении?**

- Нам очень повезло: мы всегда с руководством МФЦ выстраиваем хорошие конструктивные отношения и находим понимание в любых сложных вопросах.

В 1 квартале этого года сотрудники МФЦ приступят к новым полномочиям: будут принимать документы на кадастровый учет и государственную регистрацию по экстерриториальному принципу. Такой метод позволяет зарегистрировать право собственности на недвижимость, находящуюся в другом регионе. В настоящий момент такая услуга предоставляется только в офисах Кадастровой палаты.

**- А какие в целом планы у Росреестра на будущее?**

- Грандиозные. Например, реинжиринг бизнес-процессов и создание цифровой платформы для предоставления услуг в электронном виде по принципу «Одного окна», создание нового ресурса «Земля просто», где будет содержаться вся информация о земле и недвижимости республики и всей России, и где человек сможет выбрать землю для покупки, там же рассчитать будущий налог и сделать выбор. Этот проект уже реализуется в Иркутске, Татарстане, Перми и Краснодаре. Надеюсь, что в течение 2-3 лет ресурс появится и в Хакасии.

Беседовала Мария Миронова

Пресс-служба Росреестра Хакасии