



АГЕНТСТВО
СТРАТЕГИЧЕСКИХ
ИНИЦИАТИВ



witology

Знания | Инновации | Таланты

Оптимизация
процедур
регистрации
собственности

Предложения
краудсорсеров

Проблемы в
регистрации
собственности

Единый государственный кадастр недвижимости

1

· в чем состоит суть проблемы

На данный момент не наблюдается институционально логичной корреляции между Государственным кадастром недвижимости (ГКН) и Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

Основная задача ГКН: организация оборота прав зарегистрированных в ЕГРП.

ЕГРП содержит данные о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, а также данные об объектах недвижимого имущества, сведения о правообладателях, наличие обременений, арестов и т. д. на территории РФ.

Таким образом, информация о недвижимом имуществе, обременениях, изменения прав, владельцах недвижимости рассредоточена по двум регистрам, что может приводить к следующим проблемам:

- необходимость взаимодействия между ГКН и ЕГРП
- повышение риска неточного внесения / утраты данных
- увеличение сроков регистрации
- усложнение процедуры контроля

· в чем проявляется проблема, как отражается на вашей работе или возможностях вашего бизнеса

На данный момент Кадастр недвижимости рассматривается как чисто технический (вспомогательный) инструмент для сбора информации о недвижимости.

· какова, на ваш взгляд, причина(-ы) возникновения данной проблемы

Институционально неправильно построенное взаимодействие. Необходимо отказаться от ведения двух регистров.

· другие важные аспекты / решение:

Необходимо создать **Единый государственный кадастр недвижимости**, в котором будут содержаться следующие сведения:

- сведения о зарегистрированном недвижимом имуществе
- сведения об ограничениях / обременениях / ипотеке и т.д.
- сведения об изменении права собственности
- сведения об ограничении прав собственности и т.д.

ЕГРП и ГКН имеют одно подчинение - Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, таким образом провести объединение двух регистров возможно провести эффективно и в не слишком длинные сроки.

Преимущества объединения:

- сокращение срока регистрации до 5 дней
- сокращение издержек по содержанию
- упрощение контроля чистоты сделки
- упрощение контроля прав собственности
- упрощение контроля за контентом регистра
- упрощение системы начисления налога на недвижимость и контроль за уплатой.

Соавтор: Макаров Александр

Андрей Тетыш

Непрозрачность регистрационных процедур для потребителя

2

Пакет документов сдан в районном отделе УФРС и отправлен в центральный офис. Выяснить где именно документы и что с ними происходит крайне сложно. Система работает как черный ящик.

Причины:

Нежелание органов регистрации действовать открыто и публично.

Восприятие коммуникационных процессов с заявителями, "подателями" и "просителями", как совершенно излишних и отвлекающих от основной работы. В то время как сама качественная коммуникация является крайне существенной частью этой работы.

Одна из идей:

Пакету документов по сделке на входе присваивается уникальный номер (как почтовому отправлению). И далее по этому номеру можно проследить

- место в котором находится данный пакет документов, вплоть до конкретного ответственного сотрудника.
- время затраченное каждым сотрудником на "удержание" пакета в собственной зоне ответственности.
- статус обработки документов. Оцифровка и внесение в базу, транспортировка и переноска между отделами, проверка комплектности и подлинности документов, начало регистрационных процедур, успешное завершение, приостановка регистрации, отказ в регистрации и другие статусы.

Доступ к такой информации можно частично сделать публичным, на сайте. Прецеденты внедрения подобных систем есть. Один из комитетов Санкт Петербурга представлял такую возможность видеть, что происходит с документами внутри Комитета.

Дополнительным плюсом будут статистические данные о каждой секунде, которую сотрудник провел с данным типом документов. Эти данные сразу можно использовать в системе оценки персонала.

Елена Воскобойникова

Двухуровневая система регистрации прав собственности

3

- **в чем состоит суть проблемы**

Отсутствие в стране отлаженной двухуровневой системы регистрации прав собственности. Сведения о недвижимости рассредоточены по двум регистрам ГКН и ЕГРП.

- **в чем проявляется проблема, как отражается на вашей работе или возможностях вашего бизнеса**

Усложнение процедуры контроля прав собственности, сложность проверки чистоты сделки.

- **какова, на ваш взгляд, причина(-ы) возникновения данной проблемы**

Рассредоточение сведений об объекте и владельце.

- **другие важные аспекты / решение:**

Необходимо провести слияние ЕГРП и ГКН в Единый государственный кадастр недвижимости, в котором будут содержаться следующие сведения:

- сведения о зарегистрированном недвижимом имуществе
- сведения об ограничениях / обременениях / ипотеке и т.д.
- сведения об изменении права собственности
- сведения об ограничении прав собственности и т.д.

Необходимо ввести первичную и вторичную регистрацию недвижимого имущества:

- при первичной регистрации - осуществляется проверка на юридическую чистоту, осведетельствование и постановка объекта на кадастровый учет в регистре.
- при вторичной регистрации - изменяется только информация о правообладателе.

При введении двухуровневой системы упростится:

- порядок регистрации собственности / внесение изменений, обременений
- порядок регистрации / пререгистрации правообладателей
- порядок проверки чистоты сделки
- позволит сократить срок регистрации сделки до 5 дней

Соавтор: Макаров Александр

Сергей Петров

Отсутствие единого информационного ресурса, позволяющего автоматически формировать ответы на запросы по статусу объектов

4

Отсутствие такой информационной технологии не даёт возможности оперативно и достоверно пользоваться информацией о собственности, имеющейся в различных региональных кадастрах, при принятии решений о возможности той или иной сделки с собственностью. Проблема усугубляется большой территорией РФ и частой удалённостью объектов собственности, источников официальной информации о них от мест проведения сделок с этими объектами собственности.

Проблема проявляется или:

- в необходимости работать только с бумажными копиями выписок, что существенно замедляет процесс оформления сделок к объектами собственности;
- в отказе от проведения части сделок с объектами собственности ввиду невозможности во время получить необходимые выписки.

Главная причина проявления данной проблемы состоит в том, что при разработке электронных кадастров собственности используются несовместимые друг с другом структуры баз данных этих кадастров.

Владимир Кутаев

Единая система регистрации прав на объекты недвижимости

5

Суть проблемы заключается в отсутствии на федеральном уровне единой системы регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости.

Невозможно без данной системы достоверно установить регистрацию права того или иного хозяйствующего субъекта, на объекты недвижимости, находящиеся в других субъектах Российской Федерации.

Причина данной проблемы - отсутствие необходимой законодательной базы по практическому функционированию данной системы, хотя неоднократно уже в средствах СМИ делались заявления о её проработке, а также возможное лоббирование со стороны ряда субъектов Российской Федерации.

Создание единой системы регистрации прав на объекты недвижимости и кадастрового учёта объектов недвижимости позволит в значительной степени исключить случаи мошенничества.

6

Из 30 дней срока регистрации время, необходимое на содержательные действия измеряется несколькими часами максимум. Все остальное время документы находятся:

"в ожидании",
"в обработке",
"в совершении избыточных процедур".

Причины:

логика чиновника по совершению "важнейших государственных регистрационных действий" совершенно доминирует над логикой оказания предпринимателям и гражданам государственных услуг современного качества и в необходимые сроки.

Идеи по реализации:

- разнообразить линейку услуг по регистрации и по разному эти услуги тарифицировать.

Срочный тариф - 1 день. Стоимость 2-3 обычных тарифа.

Тариф "обычный" - 5 дней. Более чем реально. Сейчас сделки с ипотекой регистрируются именно в такие сроки, а процедуры для сделки с ипотекой сложнее обычных.

Тариф "эконом", 20 - 30 дней. Стоимость 0,3 - 0,5 обычного тарифа. Для тех, кто никуда особо не спешит.

- другой подход к проблеме. "Общественный контроль и развитие институтов гражданского общества" Создать Общественный Совет при региональном органе регистрации.

Ввести в него представителей нотариального, риэлторского, банковского сообщества. Эти сообщества во многих регионах структурированы в виде палат, гильдий, ассоциаций. Многим из этих общественных организаций не один десяток лет. Представителя юридического факультета СПбГУ в таком совете Петербурга - хотелось бы видеть особо. Возможно кстати, также и в лице представителя студенческого сообщества юр. факультета. И темы для курсовых работ будут, и включение в реальные практические, а не учебные процессы.

Равно хотелось бы видеть представителей защиты прав потребителей и малого бизнеса.

Людам, которые каждый день пересекаются по одним и тем же профессиональным вопросам удастся постоянно поддерживать правильный баланс между сроками и качеством, учитывая текущую ситуацию в регионе.

Плюс предусмотреть механизмы, при которых мнение такого Общественного Совета невозможно будет игнорировать.

Ксения Шиверская

Отсутствие качественного обмена информацией между различными государственными органами

7

Суть проблемы состоит в том, что для подачи заявления необходимо собрать справки как минимум из 5 различных инстанций. В каждой из которых свой распорядок рабочего времени и свой срок действия той или иной справки.

На сбор необходимого количества документов уходит колоссальное количество времени. И действие некоторых из них истекает, приходится их оформлять заново, что ведет к очередным временным и финансовым затратам.

Причины проблемы состоят в отсутствии взаимного обмена информацией между инстанциями и единой базы данных собственников.

Если бы у физического или юридического лица был бы в наличии некоторый документ, в котором бы отражались все его действия в сфере недвижимости, а у всех служб и инстанций возможность вносить изменения в этот документ. это бы упростило все действия в сфере недвижимости.

Большая потеря времени на получение справки из БТИ



Суть проблемы: Для регистрации недвижимости необходима справка из БТИ. На получение справки требуется не менее 30 дней.

В чем проявляется: Для получения справки необходимо вызвать представителей БТИ на объект, с целью обследования объекта, это занимает продолжительное время (более 30 дней). В наше время это очень большие и абсолютно неоправданные потери времени. Как правило, если объект связан с землей, работы желательно провести, когда земля свободна от снега, но пока оформишь все документы впору работы на объекте откладывать на следующий год. Что, безусловно, ведет к потере времени и денег.

Какова причина: Не отрегулирована процедура в БТИ. Т.к. сам осмотр и измерения занимают не более 1 часа, то все остальное время – ожидание очереди

Комментарий: Сегодня специально позвонила по телефону - узнать сколько времени необходимо на ожидание, мне сказали 1.5 - 2 месяца.

9

Финансовые затраты на регистрацию прав собственности невелики. И при этом общее мнение – права собственности в России не защищены. Вопрос незащищённости, более сложный, чем сам механизм регистрации собственности.

К примеру, рейдерство. До тех пор, пока сохраняются институциональные, системные возможности для рейдерства, ситуацию невозможно исправить только эффективной судебной системой. Отдельный вопрос – сохраняющиеся возможности для злоупотребления полномочиями со стороны правоохранительных органов.

в чем проявляется проблема, как отражается на вашей работе или возможностях вашего бизнеса

Создав собственный бизнес и даже осуществив регистрацию собственности, предприниматель может оказаться в любую минуту не защищён от рейдерского захвата и уже не будет стоять вопрос нотариально переоформить собственность. Страх за близких – это основной аргумент, которым пользуются при рейдерском захвате. Поэтому наряду с проблемами ведения бизнеса и налаживанием взаимоотношений с государственными ведомствами, предприниматель постоянно должен быть на страже и быть бдительным «Не перейти дорогу кому-либо».

какова, на ваш взгляд, причина(-ы) возникновения данной проблемы

Не надлежащие рычаги наказания и несовершенство российского законодательства, делают субъекты бизнеса не защищенными перед рейдерством и вынуждают предпринимателя самостоятельно принимать меры по защите своей собственности.

другие важные аспекты

Если говорить о минимизации возможности для рейдерских атак, то необходимо заняться созданием механизмов, препятствующих государственной регистрации «фирм-однодневок», в том числе за счёт формирования открытой базы по утерянным паспортам. При этом достаточно закладывать в базу два параметра – серия/номер паспорта и ФИО. Увеличения ответственности за регистрацию фирм-однодневок может быть недостаточно. Параллельно необходимо предоставить регистрирующему органу полномочия по проверке достоверности сведений, представленных заявителем.

10

Нынешняя система сложилась в то время, когда земля еще не была в обороте. Благодаря коммунистам соответствующая глава ГК долго не действовала. В некоторых регионах на рыночный оборот земли до сих пор наложен мораторий. Во всем цивилизованном мире недвижимость - это земля, а построенные объекты на ней - неотделимые улучшения. У нас все наоборот. Объектом недвижимости признается строение, а земля вроде как следует судьбе объекта. Отсюда во многом увеличивается сложность в процедуре регистрации недвижимости. Это как рвать зубы через задний проход... Вместо одного объекта, десятки. Чтобы за столбить участок регистрируют даже развалины. Строители продают воздух... Юристы-практики меня поймут. И чем дальше, тем этот ком ненужной работы, нестыковок, коллизий все больше возрастает.

Я не думаю, что данную проблему никто не понимает. Скорее вся сложность состоит в том, как решить ее организационно. Система ведь работает ежедневно, взять и остановить ее для переучивания, переделывания госреестра и т.п. нельзя. Опять же на перестройку нужны средства и толковые руководители... Однако решать проблему все же надо.

Мне кажется, начать можно было бы с того, чтобы дать возможность собственникам земельных участков удалить из ЕГРПН сведения о находящихся на этой земле строениях и в дальнейшем передавать права только на один объект недвижимости - землю, а все строения и сооружения считать неотделимыми улучшениями этого земельного участка. Это значительно упрощает и удешевляет процедуру регистрации и дальнейшего оборота недвижимости, даст правильное понимание участникам рынка о том, что на самом деле является ценностью. В свою очередь это облегчит правовое регулирование сделок с недвижимостью и уменьшит количество конфликтов в данной сфере.



АГЕНТСТВО
СТРАТЕГИЧЕСКИХ
ИНИЦИАТИВ



witology

www.asi12.ru

www.witology.com



© 2012
ООО «Витология».
Все права защищены.