

СТАНОВЛЕНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ В МОСКВЕ



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ МОСКОВСКОГО ГОРОДСКОГО КОМИТЕТА
ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО
И СДЕЛОК С НИМ, ГЛАВНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР
Виктор Николаевич УРСОВ

Развитие рыночных отношений в нашей стране определило необходимость государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. «Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции» (статья 131 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Учитывая особую актуальность данного вопроса для города, Правительство Москвы в апреле 1995 года приняло постановление «О разграничении государственной собственности на территории Москвы и государственной регистрации имущественных прав», которое определило основные принципы и мероприятия по созданию городской системы регистрации, учитывающей особенности недвижимости в Москве. Эти особенности в основном определяют организацию функционирования и развития системы регистрации прав на недвижимое имущество и в настоящее время. К ним относятся прежде всего:

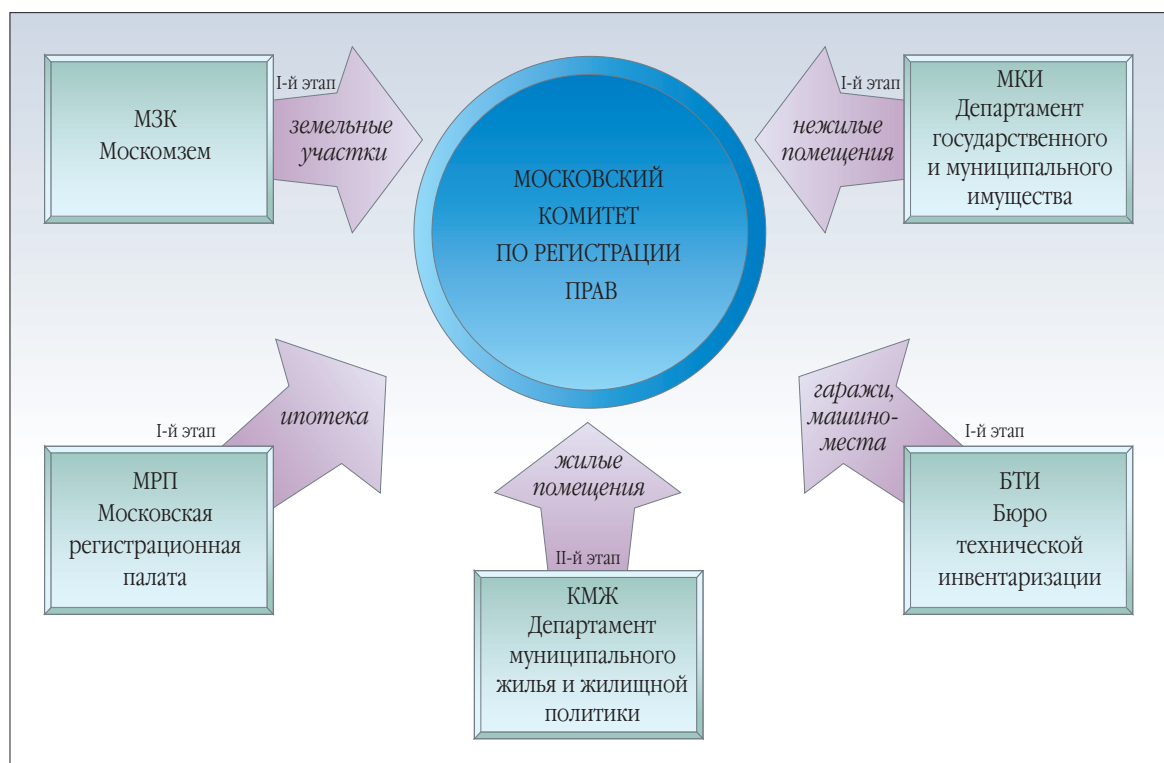
1. Наличие большого количества и разнообразия объектов и субъектов регистрации прав.

В Москве десятки тысяч участков земли, находящейся в пользовании. На территории города сотни тысяч строений, зданий и сооружений, миллионы жилых помещений. Естественно, все это колоссальное количество объектов находится в собственности: либо частной, либо государственной федеральной или городской, переданной различным предприятиям, организациям и ведомствам на условиях аренды, хозяйственного ведения, оперативного управления и т.д.

2. Развитой рынок недвижимости.

К середине 2000 года ежемесячно регистрируется около 50 тысяч прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1



ПЕРЕДАЧА ФУНКЦИЙ ПО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

Для обеспечения потребностей рынка недвижимости были созданы относительно независимо друг от друга действующие системы:

- регистрации прав на нежилую недвижимость и сделок с ней – в рамках Департамента государственного и муниципального имущества г. Москвы;
- регистрации прав на земельные участки и сделок с ними – в рамках Московского земельного комитета;
- учета залога – в Московской регистрационной палате;
- учета прав собственности на гаражи – в МосгорБТИ;
- государственной регистрации прав на жилые помещения – в рамках Комитета муниципального жилья Правительства Москвы.

В 1997 году был принят Федеральный закон РФ № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Во исполнение закона в апреле 1998 года было принято распоряжение об образовании учреждения юстиции – Московского городского комитета по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также была утверждена программа развития системы регистрации прав в Москве на период до 2000 года. В соответствии с законом и программой поэтапно была произведена передача комитету соответствующих функций от структур, занимавшихся регистрацией.

Следует обратить внимание на то, что комитет не просто принял на себя выполнение соответствующих задач. Он действует на основе заключенных соглашений, предусматривающих создание такой системы подготовки и движения документов, которая позволяла бы собственникам, арендаторам тратить меньше времени на бюрократические процедуры.

Сегодня комитет в соответствии с законом в полном объеме осуществляет государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, ограничений (обременений) прав, а также сделок с недвижимостью.

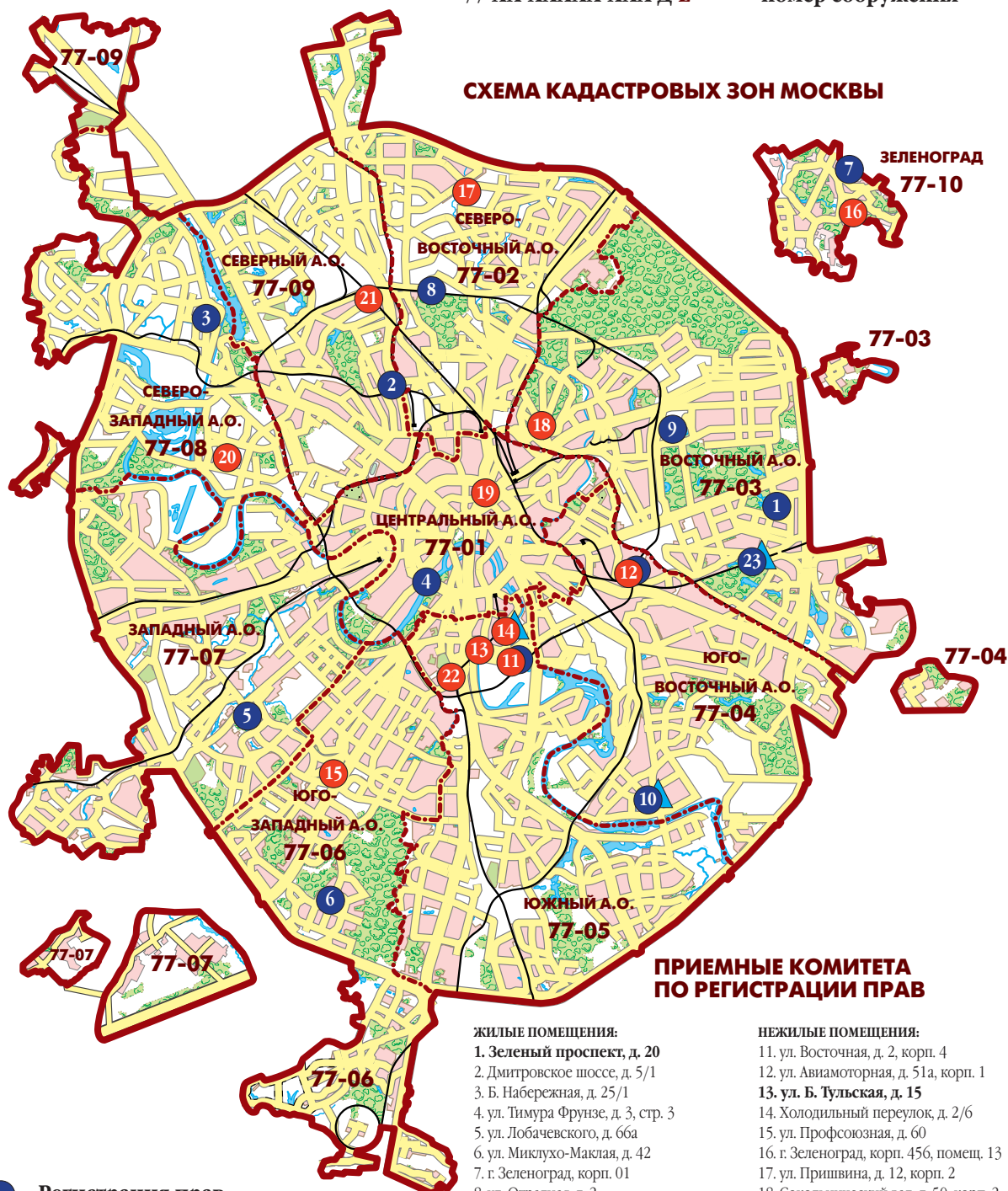
Второй важнейшей функцией, выполняемой комитетом, является предоставление информации о зарегистрированных правах. Такая информация запрашивается как гражданами, так и органами государственной власти и местного самоуправления, правоохранительными органами. В настоящее время в комитет ежедневно поступает около тысячи запросов.



77- - код региона
 77-XX - код административного округа
 77-XX-XX - номер кадастрового массива

77-XX-XX XXX - номер кадастрового квартала внутри массива
 77-XX-XXXXXX-XXX - номер земельного участка
 77-XX-XXXXXX-XXX-Д - номер сооружения
 77-XX-XXXXXX-XXX-Д-Е - номер сооружения

77-XX-XX XXX - номер кадастрового квартала внутри массива
 77-XX-XXXXXX-XXX - номер земельного участка
 77-XX-XXXXXX-XXX-Д - номер сооружения
 77-XX-XXXXXX-XXX-Д-Е - номер сооружения



- Регистрация прав на жилые помещения
- Регистрация прав на нежилые помещения
- ▲ Выписки из реестра прав

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ:

1. Зеленый проспект, д. 20
2. Дмитровское шоссе, д. 5/1
3. Б. Набережная, д. 25/1
4. ул. Тимура Фрунзе, д. 3, стр. 3
5. ул. Лобачевского, д. 66а
6. ул. Миклухо-Маклая, д. 42
7. г. Зеленоград, корп. 01
8. ул. Отрадная, д. 2
9. ул. Щербаковская, д. 5а
10. ул. Новомарьинская, д. 12/12, корп. 1
11. ул. Восточная, д. 2, корп. 4
12. ул. Авиамоторная, д. 51а, корп. 1

Выписки из реестра прав:

10. ул. Новомарьинская, д. 12/12, корп. 1
23. ул. Перовская, д. 45

НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ:

11. ул. Восточная, д. 2, корп. 4
12. ул. Авиамоторная, д. 51а, корп. 1
13. ул. Б. Тульская, д. 15
14. Холодильный переулок, д. 2/6
15. ул. Профсоюзная, д. 60
16. г. Зеленоград, корп. 456, помещ. 13
17. ул. Пришвина, д. 12, корп. 2
18. Сокольнический вал, д. 50, корп. 2
19. Печатников пер., д. 19/22
20. ул. Народного ополчения, д. 33, корп. 3
21. Дмитровское шоссе, д. 50, корп. 1

Гаражи:

22. ул. М. Тульская, д. 16/20

Выписки из реестра прав:

14. Холодильный переулок, д. 2/6



Важным моментом развития системы регистрации прав в Москве явилось создание территориальной сети. За короткое время создана сеть приемных комитетов, работающих как по жилым, так и по нежилым помещениям. Приемные компьютеризированы и связаны в единую информационную сеть. Кроме того, организован прием документов на регистрацию в территориальных органах Московского земельного комитета и Департамента муниципального жилья.

Анализируя состояние и тенденции изменения рынка недвижимости, можно выделить следующие направления развития системы регистрации прав.

1. Развитие системы правовых механизмов по гарантиям интересов собственников, в том числе государства, города при процессах перехода прав.

2. Дальнейшее движение навстречу заявителям. Улучшение, ускорение обслуживания, что потребует соответствующего изменения технологий, их улучшения на качественном уровне.

3. Переход на безбумажную технологию. Для этого необходимы соответствующие изменения в федеральном законодательстве, но такой шаг, несомненно, позволит выйти на качественно новый уровень функционирования системы.

Для реализации задач, стоящих перед системой регистрации прав, необходимо решать достаточно непростые технические, методические и другие проблемы.

Из технических наиболее сложна проблема создания единой информационной системы, проблема перехода от объединенных административно баз данных к этой единой системе.

К методическим прежде всего относится государственная регистрация предприятий как имущественных комплексов и кондоминиумов.

Комитет тесно взаимодействует с профильным департаментом Министерства юстиции, созданными в субъектах Федерации учреждениями юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с Российским институтом государственных регистраторов.

Изменения в обществе, связанные с недвижимостью, – наиболее наглядное (в прямом смысле видимое и зримое) проявление экономической активности.

Система регистрации непосредственно воздействует на экономику. Она обеспечивает цивилизованные отношения между участниками рынка недвижимости, создает предпосылки для гарантий инвесторам, обеспечивает развитие ипотечного кредитования.