РОСРЕЕСТРУ В ХАКАСИИ - 20 ЛЕТ

**1 сентября 2019 года – юбилейная дата для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия. 20 лет назад в нашей республике была впервые создана новая структура по регистрации прав граждан на недвижимое имущество и сделок с ним. Она принципиально отличалась от того режима сделок, переходов прав, которые существовали до этого. За 20 лет многое изменилось: и законы, и люди, и мир. О том, как развивалась в Хакасии служба, в настоящее время носящая гордое название Росреестр, рассказывает человек, на глазах которого и руками которого претворялись в жизнь новые законы, новые методы, нарабатывался бесценный опыт в непростом и не всегда однозначном деле государственной регистрации прав на недвижимость.**

«ПЕРВОГО ЗАЯВИТЕЛЯ ПОМНЮ ДО СИХ ПОР»

Ольга Лаврентьевна Найдешкина, заместитель руководителя Управления Росреестра по РХ, стояла у истоков Росреестра и приступила к своим обязанностям в качестве начальника Аскизского филиала Регистрационного центра по РХ (Регцентра) в день открытия регистрирующего ведомства 1 сентября 1999 года.

- *В 1998 году вступил в силу Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним», в нашей республике готовилось открытие регистрирующего ведомства,* - вспоминает Ольга Лаврентьевна. – *Я работала юристом в БТИ и, узнав об открытии нового ведомства в Хакасии, решила попробовать себя на новом поприще. Окончила курсы в Институте государственных регистраторов в Москве, получила сертификат регистратора и приступила к своим обязанностям.*

Постигать, осваивать новое – это и сложно, в то же время и очень интересно. Свой первый рабочий день в Регцентре 20 лет назад Ольга Лаврентьевна помнит очень ярко до сих пор, как будто это было вчера.

- *Открывался наш Аскизский филиал Регцентра, как и во всех других районах Хакасии, не только без отработанного практического опыта, но даже без имеющейся материально-технической базы. Мы арендовали офис, стулья, столы искали, где возможно – что-то покупая, что-то прося в долг. Вооружившись новыми законами, с внутренним трепетом ждали своего первого заявителя. И вот он пришел… помню, как скрупулезно и внимательно принимали документы, несколько раз сверяя с перечнем, указанным в инструкции, как помогали ему грамотно составить заявление, как вручную заполняли книгу входящих документов, как формировали Дело.*

ВЫХОД ЛЕГЧЕ НАЙТИ В ДИАЛОГЕ

В последующие дни число заявителей с каждым днем росло, росла и уверенность регистраторов, нарабатывались нужные навыки и профессионализм.

- *Мы часто проводили совместные совещания, обсуждая с коллегами сложные случаи, прислушиваясь к мнению друг друга и пытаясь найти наиболее правильное решение.* *Законы ведь не всегда совершенны и не всегда возможно однозначное их трактование. У каждого юриста – своя точка зрения, и в диалоге мы находили выход. Впрочем, и сегодня, как 20 лет назад, сложные вопросы мы обсуждаем коллегиально – это добрая традиция нашего коллектива.*

Новая система регистрации прав граждан на объекты недвижимого имущества и сделки с ними, появившаяся в 1999 году, изменила существовавший до этого порядок государственной регистрации, появилась важнейшая функция – ведение реестра регистрации прав, а проведение правовой экспертизы документов стало обязанностью регистратора (до этого за «чистоту» сделки отвечали нотариусы).

- *Принимая документы от гражданина, мы устанавливали его личность, дееспособность, запрашивали выписки из лицевого счета, сверяли количество прописанных в квартире граждан, уточняли число выписанных при сделке лиц и следили, чтобы это было указано в договоре купли-продажи. Кроме того, проверяли наличие запретов и арестов, наложенных судами и приставами на недвижимость. Все это делалось очень кропотливо и внимательно, ведь за регистрацию права собственности несет ответственность регистратор.*

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА – ЗА 80 РУБЛЕЙ

Сегодня регистрация перехода права и права собственности происходят в одно время. А 20 лет назад эти процедуры были разделены. Сначала регистрировался договор купли-продажи, затем – регистрация перехода права собственности на покупателя. Менялись сроки регистрации – 20 лет назад они составляли месяц, сегодня в среднем – 5-7 дней. Размер госпошлины сегодня - 2000 рублей за регистрацию права собственности для физических лиц, а 20 лет назад это стоило порядка 80 рублей…

- *В нашей работе много нюансов, много встречается и курьезных случаев. Помню, как, проверяя по «шпаргалке», все ли документы принес заявитель, одна моя коллега-регистратор увидела, что нет согласия супруга (тогда это был обязательный документ) на сделку. Осведомилась, почему нет этого документа. Получила ответ – «Она умерла». Чисто на «автомате», помечая галочкой список предоставленных документов, ответила – «Хорошо». Понятно, что не то хорошо, что умерла, а то, что не требуется согласие…*

МОШЕННИКА ВЫДАВАЛ «СТИЛЬ»

Квартирные мошенничества… Эта тема актуальна и сегодня, и 20 лет назад. Тогда, как и сейчас, чаще всего махинировали с подделыванием документов.

- *Мы «вычисляли» мошенников даже по стилистике документов. Все-таки постоянный бумагооборот с другими ведомствами и учреждениями набивал глаз и руку, и новые словесные обороты, «не те» даты составления документов сразу настораживали и вызывали сомнения. В таких случаях запрос, проверка – и отказ в регистрации прав. Сегодня у регистраторов большой опыт судебной, правоприменительной практики, а 20 лет назад мы только начинали нарабатывать эту практику.*

РЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВА СТАЛО ПРОЩЕ

Регистрационный центр. Учреждение юстиции по Хакасии. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Подконтрольность Министерству юстиции РФ, затем – Минэкономразвития. Объединение Роснедвижимости, Росрегистрации и Роскартографии в Росреестр. Формирование службы, ее видоизменения, слияния, сокращения – все это проходило на глазах Ольги Лаврентьевны. Сегодня Росреестр, по ее мнению, - мощная, развитая, серьезная служба.

- *Сегодня функционирует наш новый программный продукт – база ФГИС ЕГРН! Она включает одновременно характеристики объектов недвижимости и права на них. Это очень удобно.*

*Регистрировать права гражданам стало проще и доступней. Если раньше, идя на сделку, заявитель должен был собрать огромное количество документов, сегодня часть документов мы запрашиваем в других органах по электронным каналам связи.*

У Росреестра сегодня много функций – это не только регистрация права собственности и кадастровый учет объектов недвижимостью. Это и государственный земельный надзор, и геодезический контроль, и ведение госфонда данных землеустройства, мониторинга земель, каталога географических названий, и контроль за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, арбитражных управляющих, и многое другое. Служба, у которой такой объем функций, работает слаженно, точно, четко, профессионально. И все – благодаря работе коллектива, ее составляющего.

- *Отличительная особенность нашего коллектива – его сплоченность ответственность, работоспособность и готовность оказывать помощь по вопросам, входящим в компетенцию Росреестра.*

*Здоровые рабочие отношения внутри коллектива базируются на доверии. У нас часто проводятся разные мероприятия, спартакиады, конкурсы – все это помогает раскрыться, узнать друг друга получше, за рамками служебных обязанностей. А видя вокруг людей – с их неповторимой самобытностью, талантами, способностями, чувствуя их, как родных, легче доверять и работать сплоченно, в команде.*

СОВЕТЫ ПРОФЕССИОНАЛА

*- Пользуясь случаем, опираясь на свой опыт и наблюдения, хочу дать несколько советов тем жителям Хакасии, кто решается совершать сделки со своим имуществом. Вначале – обязательно изучите вопрос, прочитайте в интернете интересующую информацию, проконсультируйтесь со специалистами. В нашем Управлении ежедневно с 9 до 11 государственные регистраторы бесплатно отвечают на вопросы, помогают разобраться с документами, могут дать полезные рекомендации до совершения сделки. В принципе, обладая если не юридической грамотностью, то хотя бы пониманием, какое ведомство за что отвечает, и где можно найти нужную информацию, вполне реально идти на сделку без посредников. Однако если чувствуете неуверенность, тревогу, что вам не хватает знаний, нет понимания каких-то подводных камней, прав, обязанностей, лучше обратиться за помощью к специалисту и, главное, никогда не стесняться задавать вопросы. Вот непонятна в договоре какая-то формулировка, термин, спросите – что это значит на практике? Чем это мне чревато? Ни в коем случае не подписывайте договор, какие-то документы, не глядя, внимательно читайте, что в них написано. Ведь на кону – ваши деньги, и ваше стеснение или торопливость может потом выйти вам боком.*

*И еще один важный совет – все делайте вовремя. Законодательство меняется год от года, и то, что было возможно сделать сегодня с минимальными затратами, завтра будет невозможно совершить.*

**Наталья Жукова**