НЕРУХОМАСЦЬ ПА НОВЫХ ПРАВІЛАХ

У Беларусі існуе трохузроўневая сістэма кіравання арганізацыямі па дзяржаўнай рэгістрацыі нерухомай маёмасці. Першы ярус — рэгулятар — Дзяржаўны камітэт па маёмасці. Другі — Нацыянальнае кадастравае агенцтва — рэспубліканская арганізацыя, якая займаецца дзяржаўнай рэгістрацыяй нерухомасці. Трэці — тэрытарыяльныя арганізацыі па дзяржаўнай рэгістрацыі нерухомасці, якія былі ліквідаваны 20 гадоў таму і называліся БТІ (бюро тэхнічнай інвентарызацыі). Цяпер усю дзейнасць у сферы дзяржрэгістрацыі нерухомасці ажыццяўляюць сем тэрытарыяльных арганізацый (шэсць па абласцях і адна ў сталіцы).

Адна з асноўных мэт Нацыянальнага кадастравага агенцтва — вядзенне Адзінага дзяржаўнага рэгістра нерухомай маёмасці, правоў на яе, здзелак з ёй. Рэгістр — адзін з базавых дзяржаўных інфармацыйных рэсурсаў, які ўтрымлівае інфармацыю аб усіх зарэгістраваных аб'ектах нерухомасці, аб правах на іх, здзелках і пераходах. Частка гэтага рэгістра — рэестр характарыстык аб'ектаў нерухомасці, дзе знаходзяцца больш тэхнічныя звесткі аб характарыстыках аб'екта (матэрыял сцен, адсутнасць ці наяўнасць фундамента, інфраструктуры).

Кадастравае агенцтва з'яўляецца таксама адным з аператараў базавага дзяржаўна-інфармацыйнага рэсурсу — рэестра адрасоў Рэспублікі Беларусь (адрас узнікае толькі тады, калі ён унесены ў гэты рэестр). Для вызначэння адраса пэўнага аб'екта гэты рэестр выкарыстоўваецца як эталонны рэсурс.

Афармленне здзелкі без выезду

Дакумент прайшоў ужо практычна ўсе стадыі ўзгаднення. Як спадзяюцца ў кадастравым агенцтве, праект неўзабаве будзе ўнесены ў Палату прадстаўнікоў, і ўжо налета краіна будзе працаваць па абноўленым законе.

Сярод навел — магчымасць набыць маёмасць у іншым горадзе без выезду на месца, агучыў **Сяргей СЯНЧУК, намеснік генеральнага дырэктара Нацыянальнага кадастравага агенцтва:**

— Калі вы набываеце кватэру ў іншым горадзе, зараз, згодна з законам, вам трэба прайсці рэгістрацыю, або зрабіць натарыяльнае сведчанне такога дагавора, або засведчыць дагавор рэгістратару. Каб аформіць такую здзелку, вам неабходна выехаць у гэты горад. Праект закона прадугледжвае магчымасць кожнаму з бакоў (пакупніку і прадаўцу), якія знаходзяцца ў розных гарадах, звярнуцца з дакументамі, якія сведчаць асобу, да свайго рэгістратара па месцы знаходжання. А рэгістратары пасродкам інфармацыйнага ўзаемадзеяння змогуць засведчыць, што бакі здзелкі (прадавец і пакупнік) з'яўляюцца сапраўднымі асобамі, і здзейсніць здзелку. Адпаведна, адпадзе патрэба ехаць у другі горад, каб аформіць здзелку.

У новым законе плануецца таксама некалькі змясціць фокус з дакументаў (як асновы, на падставе якой рэгіструюцца правы або праваранецца іх наяўнасць) на інфармацыю, заўважыў спецыяліст:

— Па сутнасці, мы жывём у інфармацыйным грамадстве, і дакументы зараз страчваюць такую значнасць, якой яны валодалі раней. Большую каштоўнасць набывае інфармацыя, якая знаходзіцца ў базавых інфармацыйных рэсурсах. Адпаведна, праект нібыта сцвярджае закон, што ўсе рэгістрацыйныя дзеянні могуць здзяйсняцца не на аснове дакументаў, а на падставе даных з адпаведных дзяржаўных інфармацыйных рэсурсаў. Па сутнасці, гэта адно і тое ж, аднак новы спосаб больш хуткі і прагрэсіўны. Гэта абмен электроннымі паведамленнямі з верыфікаваных абароненых рэсурсаў. Такі падыход стане не толькі больш хуткім, але і больш танным, чым абмен папяровымі дакументамі.

(Заканчэнне. Пачатак на 1-й стар.)

Ад рэгістратара — праз SMS, рэгістратару — праз электронны кабінет

Праект закона мае на мэце даць магчымасць прымаць дакументы не толькі рэгістратару нерухомай маёмасці, але і ўпаўнаважаным асобам. Сёння выключным правам прымаць дакументы на здзяйсненне здзелкі валодае толькі рэгістратар пэўнай арганізацыі.

— Здаецца, напрыклад, у эксплуатацыю некалькі дамоў, і ідзе вялікі наплыў людзей, што стварае вялікія чэргі. Павялічыць жа штат рэгістратараў немагчыма, бо на падрыхтоўку спецыяліста патрабуецца каля паўгода, а да гэтага часу патрэба ў ім знікне, — патлумачыў Сяргей Сянчук. — Упаўнаважаныя асобы будуць толькі прымаць дакументы і перадаваць іх рэгістратару, аднак здзяйсняць рэгістрацыйныя дзеянні па іх не будуць. Толькі рэгістратар будзе вывучаць дакументы і вырашаць, ці рабіць рэгістрацыю, ці матывавана адмовіць у ёй, калі ў дакументах знойдзены нейкія праблемы.

У планах дапоўніць пералік паведамленняў, якія рэгістратар у асобных выпадках абавязаны накіраваць уласнікам аб аб'ектах нерухомасці не толькі пісьмова (заказной карэспандэнцыяй), але і пасродкам SMS-паведамленняў ці электроннай пошты.

— Вядома, гэта робіцца і зараз, аднак падобныя паведамленні не маюць юрыдычнага статусу, а з'яўляюцца проста дадатковай крыніцай інфармацыі, — акрэсліў прадстаўнік кадастравага агенцтва. — Згодна з законам, калі рэгістратар здзяйсняе нейкае рэгістрацыйнае дзеянне, якое закранае правы не толькі таго, хто рэгіструецца, але і іншых асоб, то ён абавязаны паведаміць пра гэта заказным лістом тым самым асобам. Такім чынам гэты момант спрашчаецца, і такая форма будзе, пэўна, больш хуткай і зручнай і самім грамадзянам.

Самастойна, праз пасрэдніка, з лічбавым подпісам

Фактам, які налета стане рэальнасцю, спецыялісты лічаць пераход адміністрацыйных працэдур, якія здзяйсняюць тэрытарыяльныя арганізацыі па дзяржрэгістрацыі, у электронны выгляд. Грамадзяне змогуць не толькі звярнуцца напрамую да рэгістратара з пакетам дакументаў, але і падаць электронную заяву на дзяржрэгістрацыю праз Адзіны партал электронных паслуг, удакладніў спецыяліст:

— Праз асабісты кабінет на адзіным партале вы зможаце накіраваць дакументы рэгістратару. Ён разгледзіць іх і, калі ўсё добра, здзейсніць рэгістрацыю, пра што паведаміць вам таксама пасродкам партала. Мы толькі скончылі дапрацоўку праграмнага забеспячэння і мяркуем, што з 2024-га неабходнасць хадзіць да рэгістратара асабіста адпадзе, бо дакументы можна будзе накіроўваць дыстанцыйна.

Дакументы ў электронным выглядзе можна ў прынцыпе падаваць і сёння (ёсць адпаведная інструкцыя Дзяржкаммаёмасці), аднак для гэтага абавязкова спатрэбіцца электронны лічбавы подпіс (ЭЛП) для ідэнтыфікацыі асобы, дадаў Сяргей Сянчук:

— ЭЛП таксама будзе неабходны, каб падпісаць дакументы, якія вы збіраецеся адправіць рэгістратару па электроннай пошце. Зыходзячы з практыкі адзначу, што калі вы збудавалі кватэру і хочаце яе зарэгістраваць, то няма сэнсу толькі дзеля такой падачы дакументаў набываць ЭЛП. Насамрэч прасцей самому схадзіць да рэгістратара — гэта будзе больш зручна, хутка і танна.

Яшчэ адна паслуга, якая апасродкавана аказваецца ў электронным выглядзе, датычыцца магчымасці падаць заяву праз аўтарызаванага пасрэдніка. Такая катэгорыя — прадстаўнікі заяўнікаў, якія могуць падаць заяву ад імя кандыдата ў праваўладальнікі, не атрымліваючы даверанасць, нагадаў намеснік гендырэктара:

— Напрыклад, забудоўшчык збудаваў кватэру. Каб вы змаглі зарэгістраваць ваша права ўласнасці на гэту кватэру ў нашым агенцтве, забудоўшчык абавязаны выдаць вам камплект дакументаў, з якім вы прыйдзеце да рэгістратара. Закон дазволіў такім аўтарызаваным пасрэднікам (у прыватнасці, забудоўшчыку), па сутнасці, ад вашага імя падаць у электронным выглядзе заяву рэгістратару, каб той здзейсніў рэгістрацыю. Гатовыя дакументы (пасведчанне аб рэгістрацыі, дзе ўжо будзе ўказана, што вы з'яўляецеся рэальным уладальнікам нерухомасці) будуць накіраваны вам па пошце або вернуцца забудоўшчыку, і вы іх забераце іх ужо ад яго (зручны варыянт атрымання пасведчання вы самі ўказваеце ў заяве). Аднак з 2024-га рабіць гэта праз адзіны партал будзе больш зручна.

Праверыць, чыя нерухомасць, можа любы

Адзін з прынцыпаў вядзення рэгістру нерухомасці — публічнасць, то-бок звесткі аб рэгістрацыі права ўласнасці той ці іншай асобы не закрытая інфармацыя. Атрымаць яе можа любы жадаючы: фізічная або юрыдычная асоба. Адзіны абавязковы момант — чалавек, які запытвае такую інфармацыю, абавязаны ідэнтыфікаваць сябе, удакладніў спецыяліст:

— Вы не можаце проста прыйсці і папрасіць інфармацыю, а павінны прадставіць дакументы, якія засведчаць вашу асобу, каб рэгістратар змог зафіксаваць факт такога звароту ад вас адносна нейкага аб'екта нерухомасці. Адпаведная інфармацыя будзе выдадзена ў форме выпіскі з рэгістрацыйнай кнігі.

Выпіску можна ўзяць адносна ўласнага аб'екта нерухомасці, каб, напрыклад, праверыць або проста ўпэўніцца, ці зарэгістравана нерухомасць на вас, а то ці мала што. І такое магчыма, асабліва калі рэгістраваліся старыя аб'екты яшчэ 90-х гадоў мінулага стагоддзя і раней, удакладніў Сяргей Сянчук:

— Калі ж вы маеце намер купіць нерухомасць і жадаеце праверыць, ці сапраўды гэты аб'ект належыць прадаўцу, то таксама можаце атрымаць выпіску па гэтым аб'екце. Аднак сёлета ўзнік нюанс, звязаны з работай Закона «Аб абароне персанальных даных». Калі вы запытваеце выпіску і звесткі аб аб'екце нерухомасці, які належыць фізічнай асобе, то яго імя, імя па бацьку і прозвішча адлюстраваны ў дакуменце не будуць (толькі інфармацыя, што ён грамадзянін Беларусі ці замежны). Аднак праверыць характарыстыкі аб'екта: плошчу, адрас, наяўнасць абмежаванняў ці абцяжаранняў у выглядзе арыштаў або забарон і іншае, як і раней, можна — усё гэта, акрамя імя ўласніка, будзе ў выпісцы.

Тым не менш, калі нерухомасць належыць не фізічнай асобе, а юрыдычнай, то ў выпісцы будзе ўказана яе найменне, бо ў дачыненні да юрасоб у гэтым аспекце абмежаванні Закона «Аб абароне персанальных даных» не дзейнічаюць.

Прадстаўнік кадастравага агенцтва параіў пакупніку, калі ён зацікаўлены ў аб'екце, папрасіць прадаўца ўзяць такую выпіску (аб сваёй нерухомасці, якая прадаецца) ад уласнага імя, каб пакупнік пераканаўся, на каго зарэгістравана нерухомасць. Тым больш што кошт выпіскі не надта вялікі — 0,2 базавай велічыні.

Ірына СІДАРОК.

Надвор'е

Вецер, галалёд, завіруха...

У апошнія дні восені падмарозіць да мінус 16

Даўно ў нас не было такога «вясёлага» лістапада — з дажджом, моцным снегам і штармавымі вятрамі. А на гэтым тыдні будзе яшчэ завіруха, галалёд і з прыстойнымі маразамі, паведамляюць спецыялісты Рэспубліканскага цэнтра па гідраметэаралогіі, кантролі радыеактыўнага забруджвання і маніторынгу навакольнага асяроддзя Мінпрыроды.

А віной усяму цыкланічныя віхуры, якія не пакідаюць без увагі нашу краіну.

У аўторак раніцай на тэрыторыі краіны захаваецца ўплыў цыклону, які сыходзіць на паўночны захад еўрапейскай тэрыторыі Расіі. Днём надвор'е ў нас будзе ў асноўным вызначаць вобласць паніжанага атмасфернага ціску, толькі ў паўднёва-заходніх раёнах адаб'ецца ўплыў атмасфернага фронту ад чарговага паўднёвага цыклону. Таму на большай частцы тэрыторыі пройдзе снег, днём — месцамі, па паўднёвым захадзе ў многіх раёнах чакаецца снег, мокры снег. На асобных участках дарог галалёдзіца. Тэмпература паветра ўдзень складзе мінус 1—7 градусаў.

Большая частка Беларусі ў сераду апынецца пад уплывам кантрасных атмасферных франтоў, звязаных з паўднёвым цыклонам, які ссоўваецца з Усходніх Карпат на Бранскую вобласць Расіі. Гэты цыклон, акрамя ападкаў, прынясе магутны холад. Чакаюцца складаныя ўмовы надвор'я. Часам пройдзе снег, мокры снег, днём па паўднёвым ускходзе з дажджом, што будзе прыводзіць да ўтварэння слабых галалёдных з'яў. Месцамі апады будуць моцнымі. У некаторых раёнах прагназуецца ўзмацненне ветру парывамі да 15—20 м/с, на асобных участках дарог — галалёдзіца. Тэмпература паветра застанецца даволі кантраснай: мінімальныя значэнні ўначы будуць вагацца ад мінус 4 градусаў на поўдні да мінус 12 градусаў на поўначы і паўночным усходзе, пры праясненнях — мінус 13—16. Дзённыя максімумы будуць знаходзіцца ў межах ад мінус 6 да плюс 1 градуса.

У апошні дзень восені надвор'е крыху супакоіцца, але будзе таксама халодна. У гэты дзень яшчэ застанецца ўплыў атмасферных франтоў ад цыклону, які сыходзіць на Пскоўскую вобласць Расіі. Таму на большай частцы тэрыторыі чакаецца снег, слабая мяцеліца. Ноччу месцамі ўзмацненне ветру парывамі да 15—18 м/с. На асобных участках дарог галалёдзіца. Тэмпература паветра ўначы апусціцца да мінус 5—10 градусаў, а пры праясненнях — да мінус 13 градусаў. Днём прагназуецца ад нуля да мінус 7 градусаў.

У пятніцу (1 снежня) на большай частцы тэрыторыі краіны пройдзе кароткачасовы снег, днём па поўдні — мокры снег, слабы галалёд. На асобных участках дарог галалёдзіца. Тэмпература паветра ўначы будзе ў межах ад мінус 5 да мінус 10 градусаў, а пры праясненнях — мінус 15 градусаў. Днём чакаецца ад нуля да 7 марозу.

Паводле папярэдняй інфармацыі сіноптыкаў, няўстойлівае з ападкамі надвор'е захаваецца ў нашай краіне і ў выхадныя. У суботу на большай частцы тэрыторыі краіны чакаюцца ападкі ў выглядзе снегу, мокрага снегу і дажджу. Месцамі туман, галалёд, на дарогах галалёдзіца. Уначы паветра астудзіцца да мінус 5—12 градусаў, а пры праясненнях — да мінус 15 градусаў. У паўднёвых раёнах будзе ў межах ад 0 да мінус 4 градусаў, днём слупкі тэрмометраў пакажуць мінус 5 — плюс 2 градусы.

Сяргей КУРКАЧ.