



capital.ua capital.ua capital.ua

Реформа системы регистрации прав на недвижимость

Концепция



Основные принципы

Эффективная регистрационная система способствует:

- Быстрому развитию рынка недвижимости;
- Росту инвестиций в недвижимость;
- Высокому уровню доверия к системе регистрации гарантированной защите прав собственности;
- Развитию открытого общества и борьбе с корупцией



Основные факторы эффективности:

- Ориентация на интересы потребителей;
- Публичность и доступность информации;
- Упрощенность и прозрачность процедур;
- Максимальное участие частного сектора в процессе регистрации (принятие документов на регистрацию).

Гибкая и ориентированная на пользователя система



- Единая централизованная база данных;
- Единое централизованное управление и регистрационная политика;
- Единый контроль качества
- Возможность централизации и оптимизации регистрационных бэк офисов;
- Гибкая децентрализация фронт офисов;

Схема оптимизации на примере
Днепропетровской области



Гибкая и ориентированная на пользователя система



- Регистратор не должен иметь связь с потребителем;
- Дела распределяются по случайному т.н. «принципу рулетки»;
- Должна быть внедрена эффективная система контроля за процессом регистрации и сроками;
- Регистратор должен работать в спокойной обстановке, концентрированный на процедурах регистрации.

- Граждане обслуживаются только в фронт-офисах.
- В фронт-офисах принимаются и выдаются документы, проводится консультация;
- Отмена территориальных ограничений на прием заявлений (сперва на уровне области затем по всей Украине)
- Обслуживание граждан не должно занимать более 10 минут (Не подразумевает консультацию.)

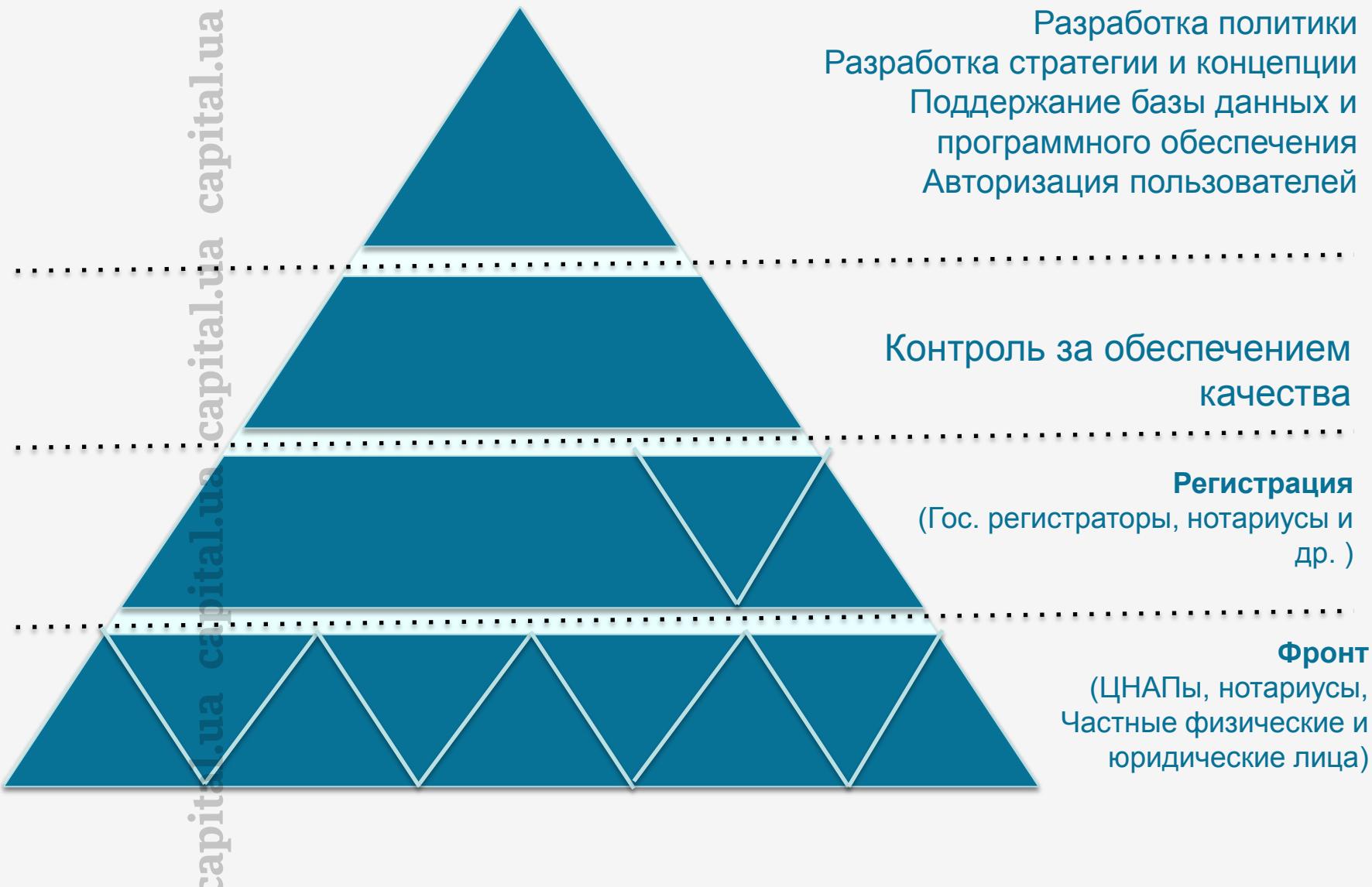


Выбор регистратора

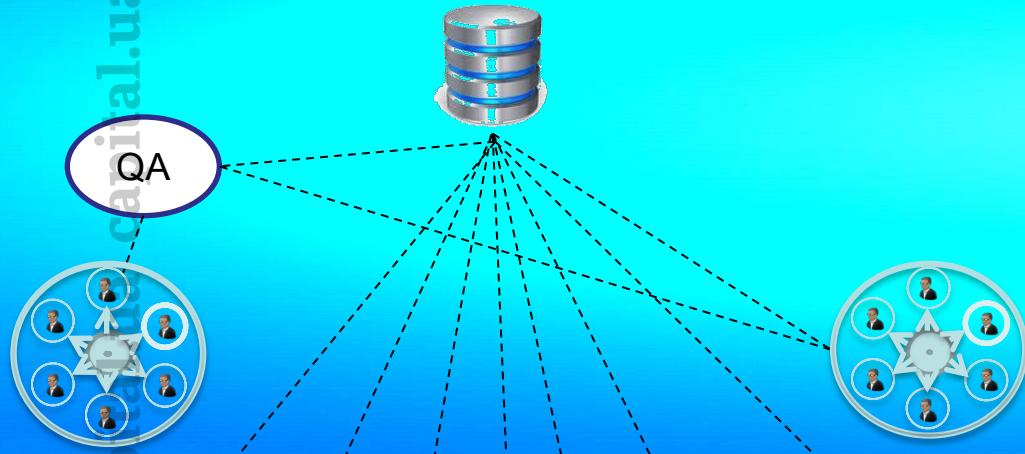


Децентрализация / дерегуляция сервисов

Структура системы



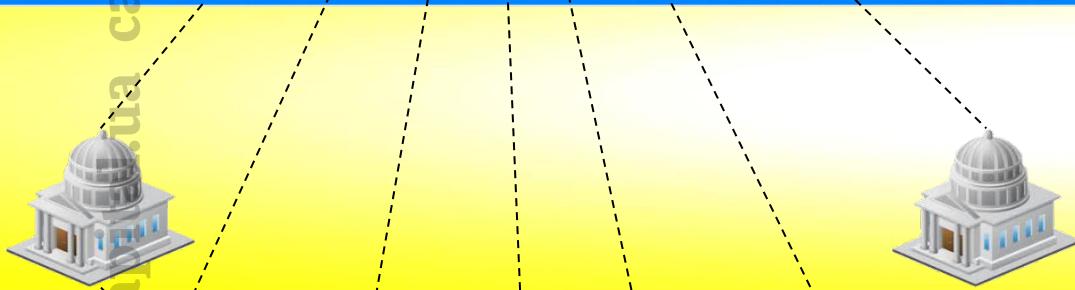
Министерство
Юстиции



Централизованная база
данных

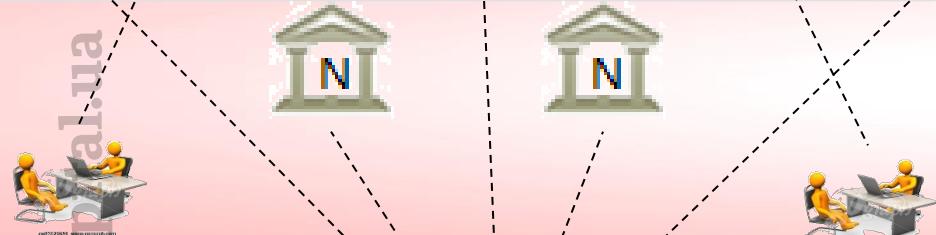
QA

Местное
самоуправление



ЦНАП-ы

Частный
сектор



Нотариусы



Фронт-офисы

Гражданское
общество



Механизмы внутреннего контроля

Одной из приоритетных функций регистрационной службы должно быть определено эффективное функционирование службы контроля

- Постоянно должна вестись статистика по количеству заявлений, положительных или отрицательных решений регистраторов;
- Должна быть задействована горячая линия;
- Должен быть создан механизм обжалования решений регистратора;
- Должна быть внедрена система программного контроля за процессом и сроками регистрации;
- Должна быть организована работа по выявлению и анализу необоснованных решений о приостановлениях и об отказах в регистрации;
- На основании анализа периодически должны создаваться письменные указания и инструкции, а также шаблоны решений для внедрения и обеспечения единого подхода;
- Должно контролироваться соблюдение инструкций и письменных указаний;
- Выделение соответствующего количества работников.

Обжалование решений

Проблемы:

- Загруженная судебная система;
- Судебные разбирательства требуют много времени и затрат;
- До окончания судебного разбирательства невозможно использовать имущество по назначению как средство привлечения дополнительных финанс;
- Недостаточный контроль качества и анализ работы системы;

Выход:

- Возможность обжалования решений в вышестоящих органах до инстанций суда (двухступенчатая система);
- Административное рассмотрение жалоб.

Результаты:

- Разгрузка судебной системы;
- Ускорение процесса;
- Контроль и мониторинг качества регистрации и уровня профессионализма регистраторов;
- Возможность анализа законодательных и процедурных пробелов.

Публичность и общедоступность информации

Публичность и общедоступность информации платным и бесплатным путём:

- Главным документом публичности и общедоступности к информации должна стать выписка (извлечение из реестра);
- Выписка должна формироваться после каждой регистрации;
- Сформированная выписка должна храниться в системе (в реестре заявок) и быть общедоступна бесплатно;
- Обновлённая выписка (информация) должна быть общедоступна для любого заинтересованного лица за установленную плату;
- Обновление выписки должно быть доступно электронно, способом заполнения апликации на веб-странице и электронной оплатой.

Выписка из реестра (публичность и доступность информации)

- Выписка из Реестра должна стать основным документом, подтверждающим право на зарегистрированную недвижимость;
 - Выписка должна быть хорошо структурирована и содержать полную информацию о всех правах и ограничениях (арестах, залогах или других ограничениях) - информация которая необходима и достаточна для осуществления любой транзакции;
 - Выписка из реестра должна стать публичной - любой человек сможет увидеть выписку на любое зарегистрированное имущество;
 - Выписка должна стать официальным, выданным в электронном виде документом - без печати и подписи - созданным посредством автоматизированной системой управления.
 - Запрос выписки должен быть возможен в электронном виде - способом заполнения апликации на веб-странице и электронной оплатой.
 - Потребитель получит выписку в электронном виде - не выходя из дома или офиса.



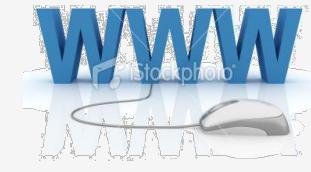
Выписка из реестра – публичный документ

Плюсы публичности выписки и информации содержащейся в реестре:

- Подача заявления и оплата происходит онлайн (через веб страницу). Получение документа/решения онлайн – легко и требует минимальных временных и финансовых затрат;
- Публичность выписки способствует быстрому развитию рынка недвижимости; ускоряет процесс инвестирования в недвижимость и усиливает доверие инвесторов;
- Публичность выписки также даст возможность заинтересованным лицам и организациям проверять информацию без помощи сотрудников регистрационной службы или нотариусов, что также сократит загруженность регистраторов и будет способствовать сокращению очередей;
- Прозрачность собственности способствует улучшению мониторинга со стороны гражданского общества;
- Высокий уровень прозрачности и доступа к информации способствует превенции коррупции;
- Публичность документа предотвращает мошенничества.

Упрощенность и прозрачность процедур

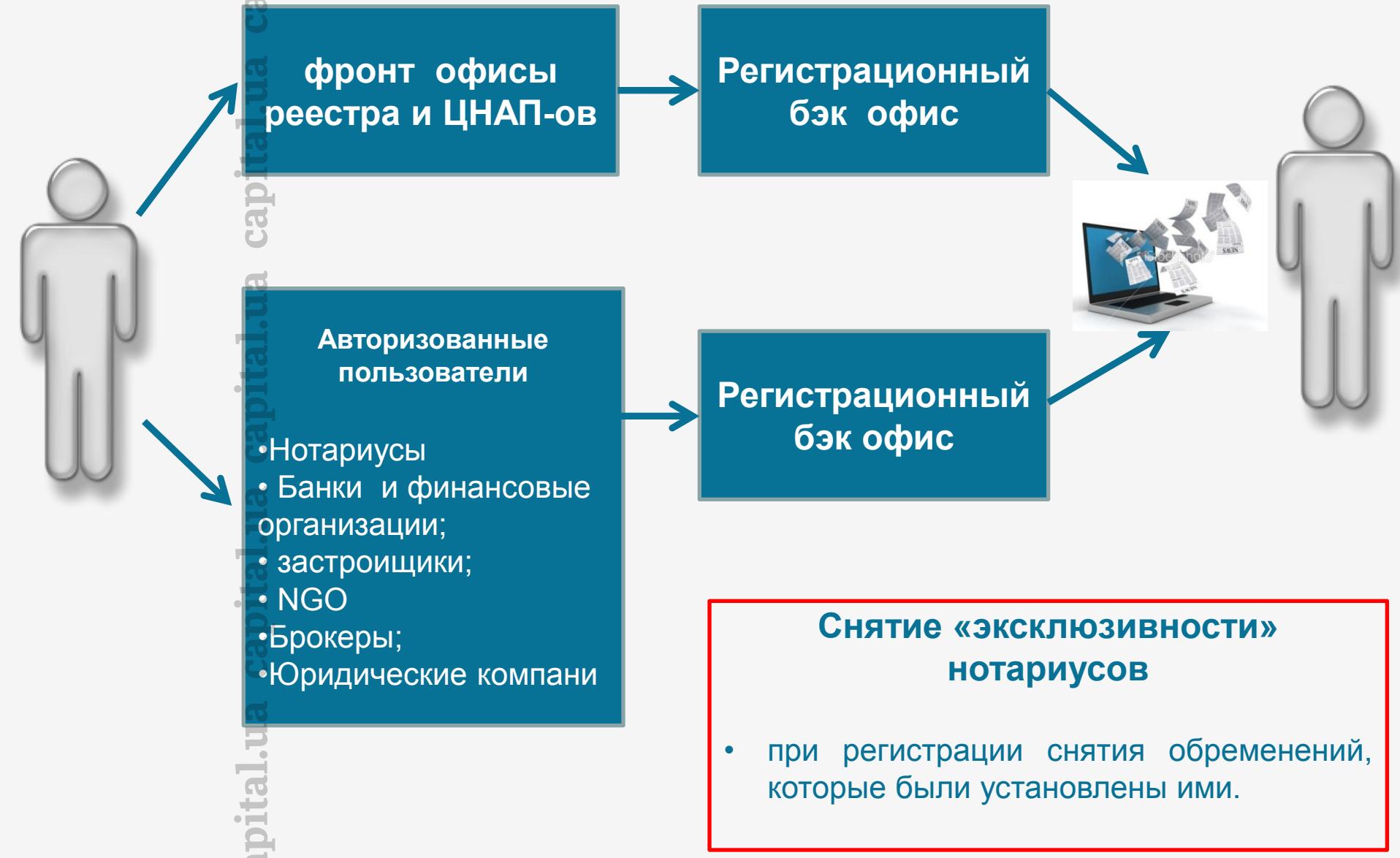
- Процедуры регистрации должны быть упрощены, насколько это возможно;
- Для регистрации должны требоваться только те документы и информация, которая необходима для регистрации;
- Не требовать информацию или документ хранящийся в регистрационном ведомстве;
- Расписание процедур регистрации заранее и информирование граждан посредством веб страницы;
- Отображение состояния процедуры регистрации на веб-сайте, чтобы пользователи могли проследить процесс;
- SMS-информирование пользователей о промежуточных и конечных решениях.



Плата за регистрацию

- Плата за регистрацию не должна исходить от цены недвижимости или от площади недвижимости;
- Стандартная плата должна быть округленной суммой – легко оплачиваемой;
- Должна быть внедрена ускоренная процедура регистрации за соответственно повышенную плату;
 - 50% от платы должно идти в спецфонд, для бонусов регистраторам и сотрудникам;
 - 30% от платы должно идти субъекту осуществляющему функции фронт-офиса;
 - 20% платы должно идти к держателю реестра, для технической поддержки системы регистрации.
- Установление четкого контроля за размером платы, взываемой нотариусами при проведении регистрации прав на недвижимое имущество кроме платы за регистрацию прав.
- Таким образом - нотариусы получат 30%+50% от общей платы за регистрацию

Авторизованные пользователи



Институциональные реформы - принцип единого окна

Проблема: рассеянные функции между тремя учреждениями

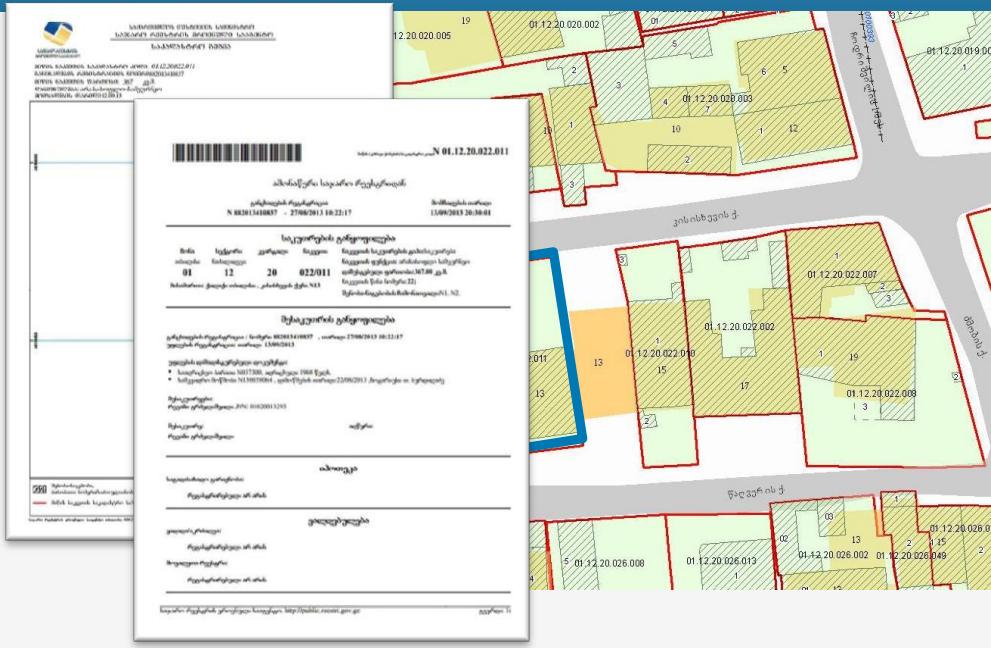
- Должен быть решён вопрос с архивом БТИ, будет ли архив передан регистрационной службе или останется при местном самоуправлении?

- Как должен вестись кадастровый недвижимости?
- Кто должен управлять кадастром недвижимости?
- Какой должна стать кадастровая карта?



Кадастр

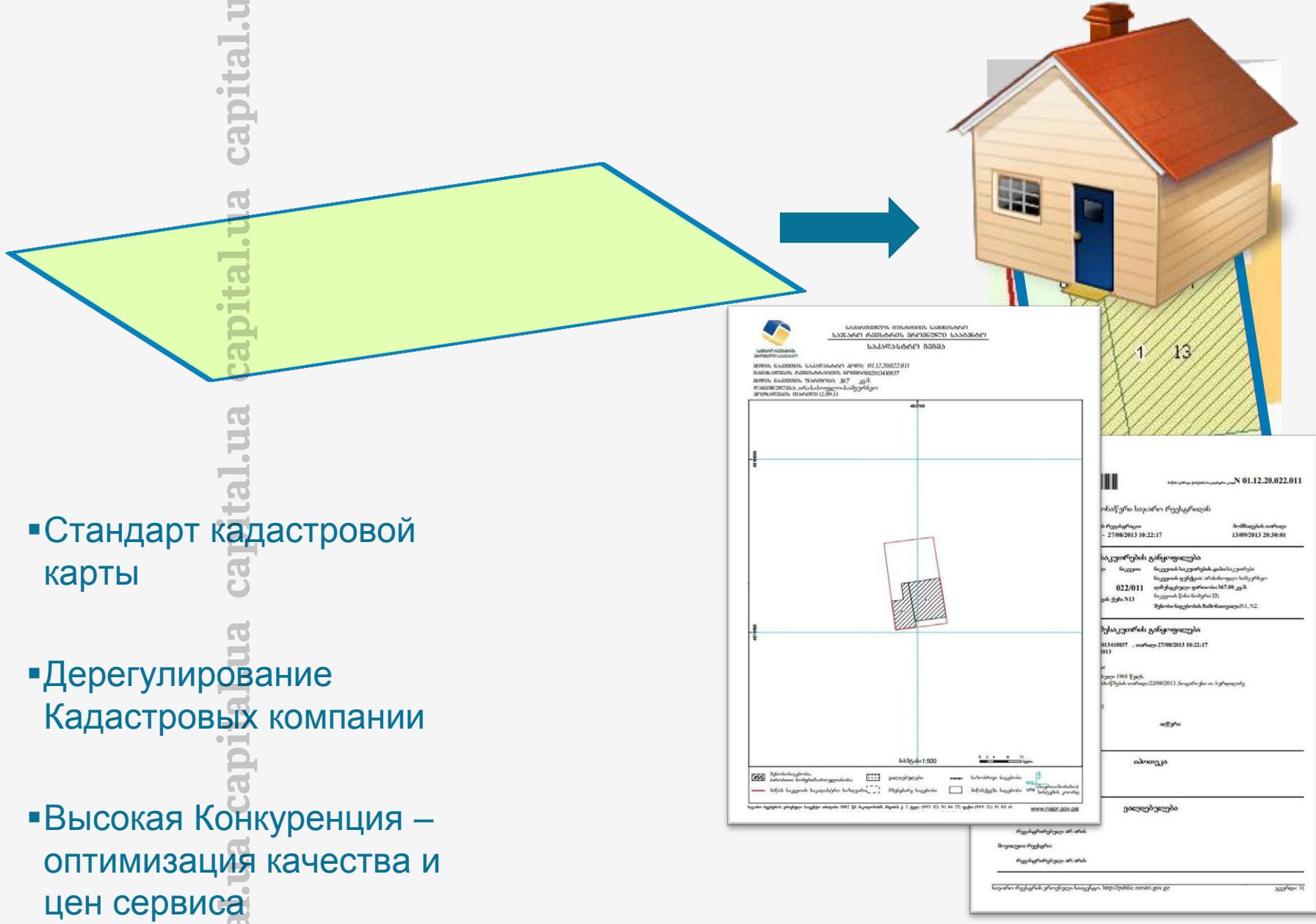
- Публичность и доступность Кадастровой информации;
- Интеграция кадастровых и регистрационных данных;
- Кадастровая информация должна содержать постоянно обновляемую информацию об участке и о контурах зданий;



Сенсорный экран



- Стандарт кадастровой карты
 - Дeregулирование Кадастровых компаний
 - Высокая Конкуренция – оптимизация качества и цен сервиса



Поэтапное проведение реформы

I этап



ЦНАП



1. Упрощение процедур принятия документов от граждан в фронт офисах (начинается в试点ных офисах и продолжается по всей Украине)
 - Электронная форма заявки;
 - Добавление операторов-приёмщиков документов (регистраторы не принимают документы);
 - Создание высокого уровня консультации;
 - Сканирование документов в фронт офисах;
 - Универсализация операторов – ипотеки, аресты, регистрация недвижимости;
 - Внедрение процедуры апостилизации.
2. Передача функции приёма-выдачи документов местному самоуправлению (ЦНАП-ом);
3. Централизация регистраторов в масштабе области и города;
4. Внедрение новой системы распределения дел по регистраторам (принцип рулетки);
5. Внедрение эффективной системы рассмотрения жалоб;
6. Публичность информации по объекту;
7. Создание возможности для граждан, подавать заявления и документы на регистрацию электронно, с электронной подписью.

Поэтапное проведение реформы

II этап



Приготовление, обсуждение и иницирование нового законопроекта согласно утверждённой концепции;

1.

Полная публичность информации

2.

Решение вопроса кадастра недвижимости и БТИ.

3.

4. Поэтапная передача функции регистрации органам местного самоуправления:

- установление требований к органам местного управления (ОМС) для передачи им полномочий в сфере регистрации;
- установление Министерством юстиции степени готовности ОМС к принятию соответствующих функций (в случае принятия положительного решения – направление соответствующего документа в Кабинет Министров Украины);
- принятие Кабинетом Министров Украины решения о передаче полномочий соответствующему ОМС;
- решение организационных вопросов.

Спасибо за внимание