

Как москвичи и петербуржцы оформляли недвижимость в разных регионах – обзор

С 2017 года оформление недвижимости экстерриториально выросло более чем в два раза – с 182 тысяч заявлений до 414 тысяч в 2019 году. Наиболее востребованной у жителей Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области остается недвижимость Московской области: суммарно с 2017 года для оформления объектов, находящихся в этом регионе, по экстерриториальному принципу было подано почти 82 000 заявлений.

Эксперты Федеральной кадастровой палаты проанализировали, как жители **Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей** использовали экстерриториальный способ подачи документов для оформления недвижимости в других регионах. Внимание, в том числе, было уделено оформлению объектов в южных регионах страны как условно курортных, обладающих потенциалом для формирования пассивного дохода или климатически-привлекательных для сезонного проживания.

С 1 января 2017 года Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» был введен экстерриториальный принцип приема документов. Со вступлением в силу этого закона россияне получили возможность обращаться за регистрацией прав и постановкой на кадастровый учет объекта недвижимости независимо от места расположения этого объекта. Экстерриториальный принцип приема документов реализует Федеральная кадастровая палата в филиалах по всей стране. Жителю Москвы необязательно ехать в Краснодарский край, чтобы оформить полученный в наследство домик у моря. Можно подать необходимые для оформления документы в регионе постоянного проживания. Готовые документы - получить там же.

Как показал анализ, наиболее востребованной у жителей Москвы, Санкт-Петербурга и Ленинградской области остается недвижимость Московской области: суммарно с 2017 года для оформления объектов, находящихся в этом регионе, по экстерриториальному принципу было подано почти 82 тысячи заявлений.

Стабильным спросом пользуются объекты в Тверской области – за указанный период жители исследуемых регионов подали почти 14 000 заявлений за весь период действия экстерриториального принципа оформления недвижимости.

С 2017 года на оформление недвижимости в Краснодарском крае суммарно было подано более 12,5 тысяч заявлений, в Ростовской области – более 4200, а в Астраханской – почти 1200. На этом фоне интересно, что сохраняется рост интереса жителей Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области к объектам недвижимости Калининградской области: в 2017 году они подали 321 заявление, в 2018 году – 642, а в 2019 году – 1251.

В 2019 году москвичами было дистанционно подано более 900 заявлений для оформления **недвижимости, расположенной на территории Республики Крым**. В 2018 году жители столицы подали более 1300 заявлений, в 2017 году – около 800. Жители Московской области в 2017 году подали около 400 заявлений на оформление недвижимости в республике, в 2018 – около 1100 заявлений, в 2019 – столько же. Петербуржцы подали около 300 заявок в 2017 году, в 2018 – менее 400, в 2019 – более 300. А жители Ленобласти в период 2017 – 2019 гг. суммарно подали немногим более ста заявлений на оформление объектов в Крыму.

«Уже 3 года москвичи и гости столицы могут воспользоваться услугами по постановке на кадастровый учет и регистрации прав объектов недвижимости безотносительно их места расположения. За это время более 177 тысяч граждан оформили недвижимость по экстерриториальному принципу в Кадастровой палате по Москве, – отметила директор Кадастровой палаты по Москве Елена Спиридонова. – Использование экстерриториального способа подачи документов существенно сокращает временные и материальные затраты заявителей на проведение учетно-регистрационных действий с недвижимостью».

Учетно-регистрационные действия по экстерриториальному принципу проводятся в те же сроки, что и обычно: это пять рабочих дней – для кадастрового учета, семь – для регистрации права собственности. Одновременная процедура кадастрового учета и регистрации прав занимает всего десять рабочих дней, напоминают эксперты.

При экстерриториальной подаче документы проверяются на соответствие оформления и состава установленным законом требованиям, а также на наличие оснований для возврата без рассмотрения. После проверки документы в электронном виде направляются в территориальный орган регистрации прав по месту нахождения объекта недвижимости. Проведенные экстерриториально государственная регистрация и кадастровый учет удостоверяются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, при этом выписка заверяется регистратором по месту приема документов.

Как правило, экстерриториальный способ подачи заявлений удобен при покупке недвижимости на вторичном рынке, а также регистрации перехода права, например, в связи с наследованием.

Детали

2017 - всего в Российской Федерации в первый год действия экстерриториального принципа было подано около 182 тысяч таких заявлений.

Интерес жителей Москвы и Санкт-Петербурга, решивших использовать новые возможности оформления недвижимости, был сфокусирован на прилегающих областях.

Так, всего в 2017 году **москвичи** подали по экстерриториальному принципу более 38 тысяч заявлений, 44%, т.е. 17 тысяч из них – заявления для объектов Московской области. Вторым по популярности регионом стал Краснодарский край – там жители столицы провели немногим более 1 300 процедур оформления недвижимости, и 1 150 – во Владимирской области.

Жители **Санкт-Петербурга** подали по экстерриториальному принципу чуть больше 7 100 заявлений. Более всего их интересовали объекты недвижимости в Ленинградской области – ими было подано практически 1 500 заявлений на оформление недвижимости по экстерриториальному принципу в этом регионе. Кроме того, петербуржцы воспользовались этой возможностью, чтобы оформить собственность в Псковской (около 600) и Новгородской (почти 390) областях.

Жители **Подмосковья** в первый год действия экстерриториального принципа осторожно тестировали его на объектах Тверской области (около 1 000 заявок за год), Краснодарского края (почти 600) и Нижегородской области (немногим более 500). Всего в 2017 году ими было подано почти 11 600 заявлений с использованием экстерриториального принципа подачи.

А жители **Ленинградской области** подали менее 1 000 заявок, около сотни – на оформление недвижимости в Орловской области, почти 90 – в Калужской области и почти 60 – в Санкт-Петербурге.

2018 - в Российской Федерации подано 330 тысяч заявлений на оформление недвижимости по экстерриториальному принципу.

Общее количество поданных экстерриториально заявлений в Москве в 2018 году возросло и составило порядка 83 тысяч. **Москвичи** подали более 36 тысяч заявлений на оформление недвижимости Московской области. Такой всплеск эксперты связывали с приближающимся окончанием срока действия так называемой дачной амнистии (напомним, что тогда она действовала с 1 сентября 2006 года до 1 марта 2019 года, в настоящее время она продлена до 01 марта 2021 года). Кроме того, в 2018 году москвичи активно использовали экстерриториальный принцип для

регистрации недвижимости в Краснодарском крае (более 3 200 заявлений) и в Тверской области (более 2 700 заявлений).

В 2018 году **жители Петербурга** подали чуть больше 9 800 заявлений по экстерриториальному принципу, 11,2% из них – в отношении объектов недвижимости Ленинградской области, 6% – Новгородской области, 5,1% – Псковской области.

В Московской области в 2018 году было подано более 38 900 заявлений по экстерриториальному принципу. Жители **Московской области** в 2018 году подали более 4 300 заявлений на оформление недвижимости в Москве. Кроме того, экстерриториальный способ подачи документов для оформления недвижимости активно использовался ими в отношении объектов в Тульской (почти 3 600) и Тверской (около 2 900) областях. В Краснодарском крае жители Подмосковья провели более 1 800 процедур регистрации права собственности и постановки на кадастровый учет.

Всего в **Ленинградской области** экстерриториально было подано 1 140 заявлений. В 2018 году жители региона подали почти 130 заявлений на оформление недвижимости, расположенной в Псковской области, 95 – в Санкт-Петербурге и 40 – в Московской области.

2019 - в России подано 414 тысяч заявлений на оформление недвижимости по экстерриториальному принципу.

Всего в 2019 году **от жителей Москвы** поступило более 56 тысяч заявлений, половина из которых - в отношении недвижимости Подмосковья. В отношении недвижимости Тверской области москвичи подали 2 301 заявление. Интересно, что аналогичным спросом у жителей столицы пользовалась недвижимость Краснодарского края: за указанный период было подано также 2 314 заявлений на оформление различных объектов в этом регионе. Впервые с момента ввода экстерриториального принципа оформления недвижимости москвичи заинтересовались объектами, расположенными на территории Санкт-Петербурга: для их оформления было подано более 2 тысяч заявлений.

Петербуржцы за 2019 год подали более 11 152 заявления по экстерриториальному принципу. Самой востребованной для жителей **Санкт-Петербурга** остается недвижимость Ленинградской области – для ее оформления по экстерриториальному принципу петербуржцы подали более 1 200 заявлений. Также жители северной столицы интересуются объектами в Новгородской (почти 700 заявлений) и Псковской (более 600) областях.

Жители Московской области в 2019 году подали 66 277 экстерриториальных заявлений, из них более 15 500 заявлений - для оформления недвижимости Москвы.

Более 4 900 заявлений было подано в отношении недвижимости Тверской области. Также жители Подмосковья воспользовались экстерриториальным принципом для оформления недвижимости в традиционно курортных регионах страны – Краснодарском крае (более 2300 заявлений) и Ростовской области (более 1500).

Всего **жителями Ленобласти** в течение 2019 года было подано 1 688 экстерриториальных заявлений. 155 заявлений было подано в отношении недвижимости Краснодарского края и более 90 – Санкт-Петербурга.