

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Республике Адыгея**

**Как пользоваться электронными сервисами Росреестра**

**Перечень услуг и способы получить их не выходя из дома**

**Как пользоваться электронными сервисами Росреестра.**

**Перечень услуг и способы получить их не выходя из дома**

Система кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость в нашей стране с 1 января 2017 года реформирована и работает с учетом современных реалий. Службы, отвечающие за ведение Единого государственного реестра прав на недвижимость (ЕГРН), оснащены новыми электронными сервисами для более эффективной работы с правообладателями недвижимого имущества. Использование этих возможностей скоро прочно войдет в нашу жизнь, а наши дети и внуки с трудом поверят в то, что когда-то люди посещали госучреждения лично и стояли там в очередях. Можно приблизить этот момент и начать освоение дистанционного способа взаимодействия прямо сейчас.

**Первый шаг будущего пользователя**

Площадками для реализации названных задач стали Единый портал государственных и муниципальных услуг (ЕГПУ) (www.gosuslugi.ru) и официальный сайта Росреестра (www.rosreestr.ru).

Почему площадок две? Потому, что ЕГПУ – необходимое средство для использования ряда функций профильных сайтов государственных и муниципальных служб.

Например, на странице официального сайта Росреестра доступен сервис «Личный кабинет правообладателя», использование которого невозможно без регистрации на ЕГПУ. Только с помощью личного кабинета вы сможете отслеживать всю актуальную информацию о зарегистрированных правах и юридически значимых действиях в отношении своих объектов недвижимого имущества, получить на свое имя ключ доступа, оплатить пошлину.

Регистрация на портале gosuslugi.ru может быть осуществлена самостоятельно (для этого вам понадобится номер мобильного телефона и СНИЛС) или при помощи специалиста в офисе МФЦ. Данная регистрация пригодится вам не только в связи с заботами о вашей недвижимости, но и для оперативного взаимодействия со всеми основными государственными и муниципальными органами, службами, инспекциями в сферах ЖКХ, налогообложения, здравоохранения и т.д.

При этом получение сведений общего доступа на сайте Росреестра происходит напрямую, без каких-либо предварительных процедур.

Воспользовавшись данными ссылками, вы сможете лично убедиться, что навигация на этих площадках интуитивно понятная, освоение этих ресурсов не займет много времени, а их дальнейшее использование, наоборот, позволит экономить как время, так и силы.

Итак, разберемся, какую практическую пользу из этих нововведений может извлечь каждый из нас.

**Справочная информация и сведения из ЕГРН**

Сначала нужно на вкладку «Электронные услуги и сервисы» сайта Росреестра. Чтобы не запутаться в выпавшем перечне услуг, нужно определиться, что и для чего мы хотим узнать.

Следует различать справочную информацию об объектах недвижимости и сведения из ЕГРН. Они отличаются объемом предоставляемой информации; процедурой ее получения; кругом лиц, которые имеют право получать такие сведения, и тем, в какой форме будет выдан ответ на ваш запрос.

Выбор зависит от того, хотите ли вы просто увидеть краткие общие сведения об объекте на экране вашего телефона или планшета или же получить подробный официальный электронный документ, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) государственного регистратора – выписку из ЕГРН.

В первом случае вам нужен раздел «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», регистрация и оплата не потребуются, достаточно знать кадастровый номер объекта или его адрес или номер регистрации права. В итоге в течение нескольких секунд вы увидите наименование, кадастровый номер, полный адрес объекта, дату его постановки на кадастровый учет, площадь, этажность, кадастровую стоимость и дату ее утверждения, форму собственности, перечень ограничений права (ипотека, аресты, запрещения) либо информацию об их отсутствии, а также сможете найти объект на публичной кадастровой карте. Плюс этого сервиса – в простоте использования и отсутствии платы, минус – результат доступен только в режиме просмотра, а не в виде документа, кроме того, вы не узнаете, кому принадлежит объект.

Во втором случае Вам следует перейти на вкладки со значком «открытая книга», названия которых начинаются со слов «Выписка из ЕГРН». Возможность направления запросов в эти разделы платная, поэтому потребует оформления ключа доступа, а в ряде случаев - наличия у вас электронной цифровой подписи.

К этим сложностям следует отнестись с пониманием. Дело в том, что персональные данные собственника того или иного объекта недвижимости, информация об условиях сделок таким образом надежно защищена от посторонних глаз и выдается только четко определенному законом кругу лиц. Чтобы система идентифицировала вас как лицо, относящееся к этому кругу (например, как правообладателя объекта, о котором вы спрашиваете), вам и понадобится электронная цифровая подпись. Услуги по ее оформлению платные и оказываются специализированными организациями, имеющими соответствующую лицензию. Их перечень приведен на сайте Росреестра.

Ключ доступа, напротив, получить очень просто – это что-то вроде пароля, для того, чтобы сформировать и оплатить запрос. Чтобы оформить ключ доступа нужно отправиться на сайт Росреестра, войти в свой «Личный кабинет правообладателя» (для этого нужно ввести свои данные, полученные при регистрации в ЕГПУ), перейти на вкладку «Мои ключи», нажать кнопку «Сформировать».

Сам факт наличия ключа еще не дает права получать сведения, нужно еще и оплатить услугу. В личном кабинете вам будут предложены варианты оплаты с помощью разных платежных систем, вы сможете выбрать удобный способ.

С помощью ключа доступа, можно получить два вида сведений – выписку из ЕГРН об объекте и выписку из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта. Сделать это может любое заинтересованное лицо. Остальные виды выписок выдаются четко названному в законе кругу лиц при наличии у них или их сотрудников ЭЦП.

Этот перечень лиц не зависит от того, предоставляются ли сведения в бумажном или в электронном виде – требования к их составу одинаковы в обоих случаях. К этим лицам, в частности, относятся:

сами правообладатели - по отношению к принадлежащим им объектам недвижимости;

правоохранительные и судебные органы - по делам, находящимся в их производстве;

кредитные организации - по имуществу своих должников.

От праздно любопытствующих информация надежно защищена. Поступающие запросы проверяются на наличие соответствующих полномочий у направивших их лиц и их представителей.

**Итак, в настоящий момент на сайте Росреестра граждане и юридические лица могут запросить следующие выписки из ЕГРН:**

об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;

о переходе прав на объект недвижимости.

**Также можно получить:**

Справку о содержании правоустанавливающих документов – краткое изложение текста документа, на основании которого зарегистрировано право.

Кадастровый план территории из ЕГРН – сведения о кадастровом квартале и расположенных в нем объектах недвижимости, местоположении границ объектов в кадастровом квартале, границах муниципальных образований, населенных пунктов и территориальных зон.

**Услуги по регистрации прав и кадастровому учету.**

Данный сервис предоставляет возможность предоставить в электронном виде документы для проведения кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также внесения изменений в сведения ЕГРН.

Для этого на первом этапе необходимо определить цель обращения: «Государственный кадастровый учет», «Государственная регистрация прав» (если кадастровый учет был осуществлен ранее), или «Кадастровый учет и регистрация прав (единая процедура)» и перейти на вкладку с аналогичным названием.

Далее вам будет предложено выбрать вид выполняемого действия, например, регистрация прав, ограничений (обременений) прав; регистрация прекращения прав, ограничений (обременений) прав; регистрация сделок. Затем следует заполнить соответствующую форму заявления. Следующий шаг – прикрепление электронных образов необходимых для регистрации и (или) кадастрового учета документов; удостоверение их своей ЭЦП. После этого производится оплата и отправка пакета.

**Плюсы использования такого способа предоставления документов:**

Сделать это возможно не выходя из дома или офиса в любое время суток.

Документы предоставляются в отношении недвижимости, расположенной в любом регионе России.

Размер государственной пошлины при получении услуги в электронном виде сокращается на 30% по сравнению с обычным способом предоставления документов.

Документы, предоставленные таким способом и документы, подтверждающие результат невозможно потерять – они электронные. Исключается влияние человеческого фактора, зависимость от действий конкретных чиновников.

**Минусы:**

Необходимо наличие усиленной квалифицированной электронной подписи.

Чтобы правильно выбрать вид совершаемого действия, заполнить формы заявлений и приложить все требуемые документы, не обойтись без наличия определенной квалификации.

Электронный документ, подтверждающий проведение кадастрового учета и (или) государственной регистрации является полностью легитимным, однако его восприятие в силу новизны сервиса пока затруднено. Бумажный документ с «живыми» подписями и печатями пока остается более привычным для заявителей.

Данный способ предоставления документов пока используется профессиональными участниками: органами государственной власти и местного самоуправления, нотариусами, крупными правообладателями. Его освоение также начали кредитные организации и застройщики по договорам долевого участия в строительстве. На очереди – граждане, желающие сэкономить своё время, нервы и деньги.

**Личный кабинет кадастрового инженера (ЛККИ)**

Этот сервис в первую очередь интересен лицензированным кадастровым инженерам. Гражданам он полезен в том смысле, что при выборе кадастрового инженера для оказания услуги по изготовлению межевого или технического плана, вы можете руководствоваться таким критерием, как наличие у данного специалиста личного кабинета. Рассмотрим, что это за сервис и почему факт его использования кадастровыми инженерами так важен для заказчиков. Кадастровый инженер – важное звено между правообладателем и органами кадастрового учета и регистрации прав. Благодаря появлению ЛККИ он может направлять подготовленные им документы в эти службы в электронном виде без участия заказчика работ. Как это происходит? Изготовление межевого плана земельного участка (ранее он назывался кадастровый план земельного участка) и технического плана здания (бывший технический паспорт здания, помещения), внесение изменений в них, которое и осуществляет кадастровый инженер – первый этап всей процедуры кадастрового учета и регистрации прав.

Для успешного проведения учетно-регистрационной процедуры кадастровый инженер должен получить положительное решение государственного органа по тем документам-основаниям, которые он сдает. Для этого ему следует заранее принять меры по исключению типичных случаев приостановления кадастрового учета и (или) государственной регистрации. Такую возможность и предоставляет ЛККИ.

Например, в ходе изготовления межевого плана определяется местоположение границ объектов недвижимости. На этом этапе часто возникают спорные моменты, связанные с наложением этих границ, что в ряде случаев ведет к приостановлению проведения кадастрового учета, что, в свою очередь, делает невозможным проведение регистрации прав. При наличии регистрации в ЛККИ кадастровый инженер в режиме реального времени сможет выявить наличие пересечения границ земельного участка с границами других земельных участков и объектами землеустройства.

Во-вторых, межевой и технический планы, акты обследования, карты-планы территории сейчас предоставляются не в виде бумажных документов, а на электронных носителях (дисках или флеш-картах). Чтобы сведения из них могли быть прочитаны, они должны соответствовать установленному законом электронному формату. Распространенной причиной приостановления кадастрового учета является выявление ошибок при прохождении форматно-логического контроля. Заранее проверить документы по этому признаку также позволяет наличие регистрации кадастрового инженера в ЛККИ.

Следующий плюс – сервис позволяет кадастровому инженеру поместить изготовленные им для вас документы на временное хранение (не более трех месяцев) в специальное электронное хранилище. Каждому документу присваивается уникальный идентификационный номер (УИН). Кадастровый инженер сообщает его вам.

Когда вы отправитесь в офис приема документов, чтобы, например, поставить построенный вами дом на кадастровый учет и зарегистрировать права на него, вам не нужно будет брать с собой компакт-диск, рискуя его потерять. Вы просто называете УИН технического плана вашего дома специалисту приема документов. Этого будет достаточно для того, чтобы государственный регистратор смог увидеть его в хранилище и провести правовую экспертизу. Этот канал направления и хранения информации полностью защищен на государственном уровне. Для его использования кадастровому инженеру также необходима ЭЦП.

Благодаря этому сервису сократиться количество ошибок при подготовке документации, следовательно, сократиться количество приостановлений осуществления кадастрового учета и проведения государственной регистрации, что в итоге повысит уровень защищенности прав собственников недвижимости.

Условие об обязательном использовании кадастровым инженером ЛККИ может быть включено в договор об оказании услуг, который вы с ним заключаете. Если кадастровый инженер, к которому вы обратились, предпочитает работать по старинке - поделитесь с ним этой информацией.

Как видим, в настоящее время на сайте Росреестра доступны сервисы для получения в электронном виде всех востребованных государственных услуг. При этом помимо возможности подать документы в электронном виде у заявителей по-прежнему остается старый проверенный способ получить услуги при личном обращении в офисе Кадастровой палаты или МФЦ.

Какой способ выбрать – решать вам, информацией для принятия верного решения вы теперь располагаете в полной мере. По возникающим вопросам относительно работы всех электронных сервисов заинтересованные лица могут обратиться в ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра по единому многоканальному бесплатному номеру: 8-800-100-34-34.