

РОСРЕЕСТР РЕКОМЕНДУЕТ СЕРВИС «ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА»

Управление Росреестра по Волгоградской области информирует кадастровых инженеров, осуществляющих свою деятельность в нашем регионе, что с начала 2017 года на сайте Росреестра успешно функционирует электронный сервис «Личный кабинет кадастрового инженера». Данный сервис значительно облегчает работу кадастровых инженеров, делает их деятельность более упорядоченной и эффективной.

В новом сервисе специалистам доступны те же функции, которые находятся в «Личном кабинете правообладателя», а также есть возможность в режиме «онлайн» проводить предварительную автоматизированную проверку межевых и технических планов, актов обследования, карт-планов территории.

В результате проверки межевые, технические планы, акты обследования, карты-планы территории проверяются на обеспечение считывания и контроля представленных данных, на наличие пересечения границ земельного участка, в отношении которого осуществлялись кадастровые работы, с границами других земельных участков, а также объектов землеустройства и иных объектов, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

Для документов, прошедших предварительную автоматизированную проверку посредством электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера», обеспечивается возможность их помещения на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав. Срок хранения информации в электронном хранилище ограничен тремя месяцами.

Каждому документу присваивается уникальный идентифицирующий номер (УИН). УИН может быть указан в заявлении об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, поэтому нет необходимости предоставления вместе с указанным заявлением межевого плана, технического плана, карты-плана территории, акта обследования.

Для доступа к личному кабинету необходимо зарегистрировать учетную запись на Едином портале государственных услуг Российской Федерации. Регистрация осуществляется с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

Сервис «Личный кабинет кадастрового инженера» - услуга платная. Порядок оплаты определен приказом Минэкономразвития России от 28.12.2015 № 997.

Следует отметить, что целью данной услуги является уменьшение ошибок при подготовке технических и межевых планов, а также снижение количества отказов при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости, поскольку кадастровые инженеры имеют возможность заранее выявить и исправить ошибки, что способствует более качественному оказанию услуг клиентам.

межмуниципальный отдел
по городу Волжскому и Ленинскому району

В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (далее – Управление) круглосуточно функционирует «телефон доверия» по вопросам противодействия коррупции (8442) 94-86-11.

Заявителям предоставлена дополнительная возможность направлять обращения, содержащие информацию о коррупционных проявлениях в системе Росреестра, в форме электронного письма на адрес anticorruption@rosreestr.ru.

Уважаемые заявители!

Перед направлением обращения на «телефон доверия» Управления рекомендуем ознакомиться с Федеральными законами от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и информацией о целях создания «телефона доверия» и правилах приеме сообщений.

«Телефон доверия» является каналом связи с гражданами и создан в целях получения дополнительной информации для совершенствования деятельности Управления по вопросам противодействия коррупции, оперативного реагирования на возможные коррупционные проявления в деятельности федеральных государственных гражданских служащих и работников подведомственных Росреестру организаций, расположенных на территории Волгоградской области.

«Телефон доверия» функционирует ежедневно, круглосуточно, без выходных и перерывов, в автоматическом режиме и оснащен системой записи поступающих обращений.

Время приема одного обращения в режиме работы автоответчика не превышает 5 минут.

Не рассматриваются:

- анонимные обращения (без указания фамилии, имени гражданина, направившего обращение);
- обращения, не содержащие почтового адреса или адреса электронной почты, по которому должен быть направлен ответ, а также обращения, аудиозапись которых неразборчива и непонятна;
- обращения, не касающиеся коррупционных действий гражданских служащих и работников.

Конфиденциальность обращения гарантируется.

Обращаем внимание на то, что статьей 306 Уголовного кодекса Российской Федерации предусмотрена уголовная ответственность за заведомо ложный донос о совершении преступления.

Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

Если образуются два и более земельных участка в результате раздела земельного участка или перераспределения земельных участков, то государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых земельных участков. При этом снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости.

В качестве оснований для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на образуемые объекты недвижимости в указанном случае являются следующие документы (п. 8 ст. 41 Закона о регистрации):

1) соглашение об образовании общей долевой или общей совместной собственности - при объединении объектов недвижимости, находящихся в собственности разных лиц;

2) соглашение о разделе объекта недвижимости - при разделе объекта недвижимости, находящегося в общей собственности нескольких лиц;

3) соглашение о выделе доли в натуре в праве общей собственности на объект недвижимого имущества;

3. 1) решение об утверждении схемы размещения земельного участка на публичной кадастровой карте - при образовании земельного участка в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование;

4) судебное решение, если образование объектов недвижимости осуществляется на основании такого судебного решения;

5) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

6) соглашение или решение о перераспределении земельных участков - при перераспределении земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности.

Отдельно законодателем рассмотрена ситуация, когда происходит преобразование объекта недвижимости, находящегося в собственности одного лица. В этом случае основанием для осуществления государственного

кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости, образуемые в результате объединения, раздела, перераспределения, выдела объектов недвижимости, выдела земельного участка в счет земельной доли является решение собственника земельной доли, либо соответствующее заявление такого лица о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, а также документы, перечисленные в части 8 статьи 41 Закона о регистрации.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемый в указанном случае объект недвижимости осуществляются на основании:

1) правоустанавливающего документа на исходный или измененный объект недвижимости, если право на такой объект недвижимости не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

2) письменного согласия третьих лиц на образование объекта недвижимости, если такое согласие на образование объекта является обязательным в соответствии с Федеральным законом;

3) проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, если в соответствии с требованиями Земельного кодекса РФ образование земельных участков допускается исключительно при наличии таких утвержденных документов и в соответствии с ними;

3.1) утвержденной схемы размещения земельного участка на публичной кадастровой карте в случае, если образование земельного участка осуществляется в целях его предоставления гражданину в безвозмездное пользование.

Согласно ст. 11. 2 Земельного Кодекса РФ в случае образования земельных участков из земельных участков, используемых на основании договоров аренды или безвозмездного пользования, осуществляющее такое использование лицо имеет право на заключение с ним договоров аренды образуемых и измененных земельных участков или договоров безвозмездного пользования ими на прежних условиях, если иное не установлено соглашением сторон, без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

Отсутствие государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости на исходный объект недвижимости не является препятствием для осуществления государственной регистрации прав на образуемые из него объекты недвижимости.

Отдельно рассмотрена ситуация о выделе самостоятельных жилых помещений в жилом доме. Так, в соответствии со ст. 41 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении (предусмотренном Федеральным законом от 15 апреля 1998 года N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан") не допускаются.



О порядке определения границ земельных участков.

Управление Росреестра по Волгоградской области информирует, что в соответствии с Федеральным законом от 22.12.2014 № 447-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» было предусмотрено, что с 1 января 2018 года вводится обязательное проведение кадастровых работ по определению границ земельных участков. Завершение данных работ подтверждается межевым планом, подготовка которого осуществляется кадастровым инженером. На основании сведений, содержащихся в межевом плане, сведения о границах земельного участка вносятся в государственный кадастр недвижимости.

Введение данного требования ограничивало возможность распоряжения земельными участками, в том числе совершения сделок по отчуждению (купля-продажа, дарение и т.д.). В связи с этим на рынке недвижимости существенно возрос спрос на услуги кадастровых инженеров, что привело граждан к дополнительным расходам.

Вместе с тем, вышеуказанное требование законодательства в настоящее время отменено (Федеральный закон от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»). Таким образом, проведение кадастровых работ по определению границ земельных участков, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, не требуется.

Необходимо отметить, что проведение таких работ способствует упорядочению гражданского оборота, т.к. установление границ земельных участков направлено на предупреждение конфликтных ситуаций между владельцами смежных земельных участков.

Заместитель начальника отдела
координации и анализа деятельности
в учётно-регистрационной сфере

М. В. Мигунов

Электронные услуги Росреестра.

Росреестр развивает сервисы для оказания государственных услуг в электронном виде. В настоящее время на портале Росреестр (www.rosreestr.ru) доступны все базовые услуги ведомства – государственная регистрация прав, постановка на кадастровый учет, получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и ряд других сервисов.

Портал Росреестра дает возможность не только получить услуги, но и с помощью сервисов отследить статус своей заявки, узнать справочную информацию об объектах недвижимости в режиме онлайн, получить сведения из Фонда данных государственной кадастровой оценки. Всего портал содержит 29 электронных сервисов.

Полный список всех электронных сервисов Росреестра представлен в разделе: «Электронные услуги и сервисы». На портале Росреестра даны пошаговые инструкции получения каждой услуги, сроки ее предоставления и стоимость. Все электронные сервисы Росреестра доступны для заявителей 24 часа в сутки и предоставляются экстерриториально.

Услугой по получению сведений из ЕГРН юридические лица, граждане, органы государственной власти и местного самоуправления активно пользуются уже около четырех лет и уже сумели оценить преимущества такого способа получения сведений из ЕГРН. Сведения из ЕГРН можно получить через специальную форму запроса портала услуг Росреестра.

Существует возможность получить сведения, содержащиеся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к информационным ресурсам путем получения уникальных кодов (ключей доступа). Для получения ключа таким способом необходимо иметь электронную цифровую подпись (далее - ЭЦП). ЭЦП можно приобрести в специализированных удостоверяющих центрах, перечень которых также представлен на портале Росреестра.

Подачу документов на регистрацию в Росреестр уже с успехом применяют застройщики, нотариусы и Сбербанк России, для своих ипотечных сделок, совершенных в простой письменной форме.

Сбербанк России первым запустил услугу подачи документов на регистрацию в Росреестр в электронном виде для своих ипотечных заемщиков. Подписано соглашение об этом между Росреестром и Сбербанком России. Услуга доступна при оформлении сделки в простой письменной форме.

Застройщики в основном используют электронную регистрацию для сделок с землей и оформления прав собственности на готовые квартиры

После окончания строительства дома. Схема регистрации упрощается за счет исключения доставки и перевозки документов между участниками и Росреестром, уменьшаются затраты на оплату пошлин за регистрацию (электронная пошлина стоит дешевле), а также снижаются расходы на бумагу, курьеров и так далее.

Для работы с электронной регистрацией необходимо установка и настройка специального программного обеспечения. Кроме того, к программному обеспечению прилагается ключ, который является электронной цифровой подписью от имени юридического лица.

Физические лица также могут пользоваться услугой электронной регистрации сделок с новостройками или вторичной недвижимостью. Однако им, как и застройщикам, необходимо получить усиленную цифровую подпись. Для этого нужно обратиться в специальный удостоверяющий центр с оригиналом паспорта и квитанцией об оплате услуги. Стоимость может отличаться в зависимости от условий конкретного удостоверяющего центра.

Стоит отметить, что электронная подпись может пригодиться не только для регистрации сделок с жильем, но и, например, для оформления загранпаспорта, получения регистрации по месту жительства и других госуслуг.

После получения электронной подписи можно подавать заявку на электронную регистрацию на сайте Росреестра. «Документы можно подать двумя способами: лично заявителю (его доверенному лицу) или через нотариуса. При подаче документов на сайте Росреестра лично необходимо заполнить форму, содержащую следующие сведения: цель обращения (например, регистрация перехода права собственности), заполнить сведения об отчуждаемом объекте, собственнике, сторонах сделки, указать способ получения зарегистрированных документов (в приемной или на электронную почту) и прикрепить документы (например, договор купли-продажи), проверить данные и подписать заявление усиленной цифровой подписью».

Далее заявитель получает уведомление о необходимости оплаты государственной пошлины и оплачивает ее удобным способом (к слову, пошлина на 30% ниже, чем при подаче документов традиционным способом).

На сайте Росреестра можно отслеживать ход регистрации. Результатом будет выписка из ЕГРН удостоверяющая право собственности.

Регистратор удостоверяет правоустанавливающий документ ЭЦП, которая при распечатке документа на принтере представляет из себя набор символов. При чем ЭЦП удостоверяет файл с документом, а не каждую его страницу, вносит запись в ЕГРН о переводе права и регистрации права на нового владельца, формирует выписку из ЕГРН, удостоверяющую проведенную регистрацию, и отправляет на электронный адрес заявителей файл с правоустанавливающим документом, выписку из ЕГРН, заверенные ЭЦП.

На документы, заверенные ЭЦП нельзя поставить обычные (физические) печати и штампы, необходимо сохранить письмо из Росреестра или скачать документы на флеш-карту или иным образом сохранить в электронном виде, подлинность этих документов можно проверять на сайте Росреестра.

В связи с тем, что Свидетельства о государственной регистрации права и правоустанавливающие документы бывших владельцев, при электронном способе подачи документов на регистрацию, остаются у них на руках и ни как не гасятся в сделке, оформленной простой письменной формой, то единственным доказательством зарегистрированных прав на недвижимость - является запись в ЕГРН. Прежде чем передавать денежные средства в сделке купли-продажи, необходимо получить выписку из ЕГРН.

межмуниципальный отдел
по городу Волжскому и Ленинскому району



Что делать, если при регистрации объекта недвижимости допущена ошибка.

В состав сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) входит следующая информация: описание объекта недвижимого имущества (кадастровый номер, технические характеристики, адрес); личные данные правообладателя; дата и основание возникновения права собственности; информация о зарегистрированных обременениях на недвижимость. Соответственно, в каждом блоке указанной информации могут возникать ошибки, которые носят технический характер (описка, неточность и т.д.) или существенный характер (недостоверные характеристики и т.д.).

В соответствии со ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации), ошибки могут быть техническими или реестровыми, в зависимости от этапа, на котором произошло искажение информации.

Техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка) может быть допущена органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и привести к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН. Примером наиболее распространенных технических ошибок являются неточности при заполнении личных данных правообладателя и технических характеристик объекта недвижимости.

Если исправление технической ошибки не влечет за собой прекращение, возникновение или переход права собственности, она исправляется в следующих случаях:

- 1) по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях;
- 2) после получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях с приложением документов подтверждающих выявленные несоответствия;
- 3) на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях в случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи.

Во всех случаях, орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня исправления технической ошибки в записях уведомляет соответствующих участников отношений, возникающих при государственной регистрации прав, об исправлении технической ошибки в записях.

Реестровая ошибка может быть допущена органом регистрации прав при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, если недостоверные сведения содержались в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшие вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибки, содержащейся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия.

Примером может служить неправильно определенные границы участка или площадь объекта недвижимого имущества.

Если исправление реестровой ошибки не влечет за собой прекращение, возникновение или переход права собственности, это тоже может быть сделано:

- 1) по решению государственного регистратора прав;
- 2) на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки

Во всех случаях реестровая ошибка подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения.

Заявление об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН можно подать посредством:

- 1) обращения через систему Многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг с аналогичным запросом;
- 2) оформления запроса в электронной форме через портал госуслуг.

Заместитель начальника отдела
повышения качества данных ЕГРН

А.Р. Абрамян