

Обезопасьте свои права на недвижимость

Кадастровая палата рекомендует гражданам заказывать выписки о переходе прав на объект недвижимости из Единого государственного реестра прав (ЕГРП), для минимизации рисков, перед покупкой любой недвижимости.

Перед покупкой любой недвижимости (квартира, земельный участок, дом), важно максимально узнать ее историю. Сделать это можно с помощью выписки о переходе прав на объект недвижимости из Единого государственного реестра прав (ЕГРП).

Документ содержит технические сведения об объекте (кадастровый номер, наименование, назначение, адрес, этажность и др.), а также информацию обо всех правообладателях объекта недвижимости за весь период, о котором имеются сведения в ЕГРП, обо всех зарегистрированных за это время правах, о дате каждой регистрации возникновения и прекращения права собственности.

Иными словами, благодаря выписке о переходе прав на объект недвижимости из ЕГРП, можно узнать обо всех сделках с недвижимостью (купля/продажа, мена, дарение, наследство, аренда), в ходе которых произошел переход права собственности на объект недвижимости к новому владельцу; индивидуальная эта собственность или общая (совместная или долевая).

Заказать выписку из ЕГРП о переходе прав на любой объект недвижимости в РФ может любой желающий. Чтобы ее получить, необходим точный адрес объекта или его кадастровый номер. Самый удобный способ проверить историю переоформления прав на объект недвижимости - запросить указанную выписку через портал Росреестра www.rosreestr.ru в разделе «Электронные услуги и сервисы». Это не только быстрее, но и дешевле. Если стоимость выписки для физического лица на бумажном носителе обойдется в 200 руб., то в электронном виде - 150, для юридических лиц, 600 и 300 руб. соответственно. Срок предоставления - 5 рабочих дней. Запрос также можно направить почтовым отправлением или представить лично в офисы многофункциональных центров.

Электронный сервис Росреестра подскажет, на какой стадии Ваш запрос

Зачастую после подачи документов на получение государственных услуг Росреестра хочется знать, на какой стадии рассмотрения находится запрос или заявление: «на проверке», «ожидает оплаты госпошлины», «в работе» либо «документы готовы к выдаче».

Узнать данную информацию заявители могут самостоятельно на сайте Росреестра rosreestr.ru, воспользовавшись электронным сервисом «Проверка исполнения запроса (заявления)».

Данный сервис в режиме реального времени позволяет проверить в каком статусе или на какой стадии рассмотрения находится поданный запрос или заявление на получение услуги. Для этого необходимо лишь ввести номер своей заявки и нажать кнопку «Проверить». Программа автоматически сформирует актуальные данные по вашей заявке, в том числе о статусе, сроке выполнения и

виде регистрационного действия. Данная услуга сервиса предоставляется бесплатно.

Кадастровая палата напоминает, что для удобства заявителей на сайте Росреестра в разделе «Электронные услуги и сервисы» доступно более 30 электронных сервисов, позволяющих комфортно и быстро получать интересующую Вас справочную информацию, а также получать государственные услуги Росреестра, экономя тем самым свое время и деньги.

Основные правила выбора кадастрового инженера

Кадастровая палата рекомендует собственникам внимательно подходить к выбору специалиста. Кадастровые инженеры обязаны быть членами саморегулируемых организаций. В противном случае они не смогут проводить кадастровые работы и готовить документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета. Норма вступила в силу с 1 декабря 2016 года.

Нововведение стало не первым в этом году, законодательство уже существенно скорректировало условия деятельности специалистов данной сферы. Почти полгода назад требования к кадастровым инженерам были заметно ужесточены. Помимо профессионального высшего образования и сдачи квалификационного экзамена, специалисту требуется в течение двух лет пройти стажировку в качестве помощника кадастрового инженера. Также раз в три года кадастровый инженер должен проходить переподготовку.

Дополнительно в число требований вошли:

- отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете;
- отсутствие судимостей.

Кроме того, каждый кадастровый инженер обязан иметь договор обязательного страхования гражданской ответственности. Таким образом, убытки, причиненные действиями (или бездействием) кадастрового инженера заказчику кадастровых работ или третьим лицам, подлежат возмещению по договору страхования.

Все эти меры приняты, чтобы улучшить качество кадастровых работ и минимизировать число ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости. Также законодатели рассчитывают, что изменения позволят существенно повысить уровень защищенности прав собственников недвижимости.

- Деятельность кадастровых инженеров становится все более регулируемой и прозрачной для участников рынка недвижимости, - отмечает директор региональной Кадастровой палаты Алексей Колесников. Чтобы не ошибиться при выборе специалиста, особенно в условиях повышения к ним требований, можно зайти на сайт Росреестра и воспользоваться сервисом по предоставлению сведений из государственного реестра кадастровых инженеров. С его помощью вы бесплатно, в режиме онлайн, можете получить информацию о каждом конкретном специалисте, имеющем право на осуществление кадастровой деятельности.

Информационные ресурсы Росреестра

На портале Росреестра заработали новые электронные сервисы «запрос к информационному ресурсу из государственного кадастра недвижимости» и «запрос к информационному ресурсу из Единого государственного реестра прав», позволяющие осуществлять поиск объекта недвижимого имущества, копировать информацию, зная лишь адрес объекта недвижимого имущества, получить данные о его кадастровом номере, площади, категории и многом другом.

Для получения сведений из информационных ресурсов пользователю необходимо иметь уникальные ключи доступа. Их можно получить самостоятельно на портале Росреестра или обратиться за их предоставлением в один из офисов Кадастровой палаты.

Немаловажным является тот факт, что ключи доступа выдаются бесплатно и не имеют срока действия. За доступ к сведениям из ГКН и ЕГРП предусмотрена плата, за исключением ограниченной категории лиц, имеющих право на безвозмездное получение сведений. При этом стоимость получения сведений из ГКН и ЕГРП с помощью запросов к информационным ресурсам Росреестра значительно ниже стоимости получения таких сведений по электронным запросам, направленным через портал Росреестра непосредственно в Кадастровую палату или Управление Росреестра.

Для физических лиц данные из информационного ресурса ГКН о 100 объектах недвижимости обойдутся в 200 руб., о тысяче объектах - в 1000 руб. Таким образом, стоимость информации об одном объекте недвижимости составляет не более 2 руб. для физических лиц.

Главные преимущества данных сервисов – получение информации об объекте недвижимости в течение нескольких минут, круглосуточное время работы портала Росреестра, а так же минимальная стоимость получения сведений.

Зарегистрировать недвижимость можно, не выходя из дома

Кадастровая палата напоминает волгоградцам о возможности получения услуг Росреестра в электронном виде, реализация которой позволяет заявителям получить три преимущества: экономия времени (заявитель не теряет времени на визит в офис, а может получить услугу или воспользоваться сервисом на портале Росреестра www.rosreestr.ru, находясь дома или на работе), исключение влияния человеческого фактора и (в некоторых случаях) сокращение затрат на госпошлину (при получении услуги в электронном виде размер государственной пошлины для физических лиц сокращается на 30%).

На портале Росреестра rosreestr.ru даны пошаговые инструкции получения каждой услуги, ее сроки и стоимость. Портал содержит 30 электронных сервисов, которые позволяют пользователям выбрать ближайший офис Росреестра и предварительно записаться на прием, отследить статус своей заявки, узнать справочную информацию об объектах недвижимости в режиме онлайн. На портале www.rosreestr.ru также работает сервис «Жизненные ситуации», который позволяет

заявителю после заполнения интерактивного опросника в удобной и наглядной форме получить перечень необходимых документов, а также исчерпывающий набор сведений о действиях в каждой конкретной ситуации.

Для сервиса государственной регистрации прав предусмотрено резервное копирование информации на всех уровнях, благодаря чему устраняются риски ее потери, искажения или недоступности, то есть информация при получении услуг в электронном виде надежно защищена.

В России появится новый вид недвижимости

С 1 июня 2016 года в России должен вступить в силу новый закон, признающий парковочные места в здании недвижимым имуществом.

На сегодняшний день в регионах России сложилась различная практика регистрации права собственности на парковочные места. В одних регионах территориальные органы Росреестра регистрируют это право, в других - только как долю в общей собственности, в некоторых - вообще не регистрируют. В случаях, когда право на парковочное место зарегистрировано как доля в общей собственности, продать его впоследствии можно будет только с согласия остальных собственников, а это очень сложная процедура.

Для урегулирования вопросов, связанных с оформлением в собственность парковочных мест и небольших стационарных торговых точек, например магазинов в крупных торговых центрах, Минэкономразвития РФ и Росреестр предлагают ввести новый тип недвижимости - площадка, т. е. не ограниченная строительной конструкцией часть здания, предназначенная для стоянки машин или размещения нестационарных объектов. Подготовленный законопроект позволит вовлекать в гражданский оборот неизолированные части зданий (то есть не имеющие стен и ограждений), ставить их на кадастровый учет и регистрировать на них права.

После вступления закона в силу можно будет не оформлять долю в праве, а регистрировать право собственности на конкретный объект недвижимости - парковочное место или на часть помещения, занимаемого торговым объектом. Оборот этих объектов упростится, чтобы их продать, подарить, передать по наследству, не нужно будет уведомлять, как сейчас, всех участников долевой собственности.

Центр телефонного обслуживания Росреестра: помощь в круглосуточном режиме

Оперативно получить информацию о государственных услугах в сфере государственной регистрации прав и кадастрового учета можно по бесплатному телефону Ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра (ВЦТО).

В обязанности оператора ВЦТО входит предоставление справочной информации о Росреестре, его территориальных органах и филиалах Кадастровой палаты по субъектам Российской Федерации. Оператор сообщит обратившемуся лицу почтовый адрес, адрес электронной почты учреждения, номер телефона

справочной службы, режим работы и график приема, сведения о руководителе. Он также поможет найти ближайший офис приема-выдачи документов Кадастровой палаты, территориального органа Росреестра и центра «Мои документы», уточнит время их работы.

ВЦТО информирует о видах предоставляемых государственных услуг, порядке их оказания и консультирует по перечню необходимых документов, в том числе предоставляемых в рамках межведомственного взаимодействия (без участия заявителя). Кроме того, оператор сообщит размер госпошлины и банковские реквизиты для перечисления платежа, расскажет, как вернуть излишне уплаченные деньги.

Также в ВЦТО можно получить помощь в формировании электронной заявки на официальном сайте Росреестра rosreestr.ru и узнать статус поданного заявления или запроса.

По телефону ВЦТО можно записаться на прием в Кадастровую палату или Росреестр. Для этого следует назвать оператору свои фамилию, имя и отчество, продиктовать контактные данные, вид государственной услуги и адрес объекта недвижимости. Оператор осуществит запись на официальном сайте Росреестра, а затем сообщит дату, время приема, адрес офиса и номер талона предварительной записи. По желанию гражданина оператор продублирует данную информацию на адрес электронной почты.

Кроме того, ВЦТО принимает заявки на выездной прием документов для оказания государственных услуг Росреестра на дому и передает их в соответствующий филиал Кадастровой палаты.

Даже если у обратившегося лица возник сложный вопрос по регистрации прав или кадастровому учету, специалист ВЦТО направит его руководству соответствующего территориального органа Росреестра или филиала Кадастровой палаты и после рассмотрения обращения свяжется с заявителем.

ВЦТО работает в круглосуточном режиме: 8-800-100-34-34. Звонок по России бесплатный.

На сайте Росреестра работает сервис прямой связи с главой ведомства

В 2016 году на сайте Росреестра (rosreestr.ru) заработал специальный сервис, позволяющий написать электронное письмо лично главе ведомства Игорю Васильеву.

Данный сервис является дополнительной формой для обращения граждан в Росреестр. Расширение способов получения обратной связи обусловлено высокой социальной значимостью деятельности ведомства, оказывающего массовые услуги по регистрации прав и кадастровому учету недвижимости.

Росреестр уже поддерживает несколько способов получения информации от заинтересованных лиц. Обращение в ведомство можно направить по почте или факсу, путем заполнения специальной формы на сайте Росреестра, через портал госуслуг, а также обратиться в ходе личного приема или через центр телефонного обслуживания ведомства. Теперь, если перечисленные способы по какой-либо

причине не подходят или требуется личное участие руководителя Росреестра, ему можно написать письмо лично. Для этого надо зайти на сайт Росреестра, выбрать сервис «Письмо руководителю», указать фамилию, имя, отчество, электронный адрес и написать текст обращения.

Темы для переписки с руководителем Росреестра ограничены сферой деятельности ведомства. Письма должны быть написаны с соблюдением общепринятых норм этики - такое правило определено законодательством для всех обращений граждан, направляемых в адрес государственных учреждений.

Как пользоваться публичной кадастровой картой?

Получить сведения об интересующем земельном участке можно быстро и бесплатно - с помощью публичной кадастровой карты на сайте Росреестра. Но не все знают, как ею пользоваться.

Данный сервис создан и поддерживается в актуальном состоянии специалистами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).

Открыть публичную кадастровую карту можно через сайт Росреестра gosreestr.ru или же просто набрать соответствующий запрос в поисковой системе.

По умолчанию пользователю открывается увеличенный фрагмент карты «родного» региона. С тем, как увеличить, уменьшить масштаб и перемещаться по карте проблем обычно не возникает.

Найти участок на карте тоже несложно, особенно если известен кадастровый номер (например, 34:34:109064:15) - просто вводим эти данные в верхнем левом окне. В расширенном поиске можно искать объект по адресу, последовательно задавая: субъект РФ, муниципальный район (городской округ) и населенный пункт. Более детальный поиск по названию улицы в поисковике не предусмотрен.

Можно найти участок, просто листая карту и увеличивая те или иные фрагменты, но поначалу воспринимать информацию будет непросто - с названий улиц, по которым мы привыкли ориентироваться, взгляд все время соскальзывает на огромное количество цифровых индексов, обозначающих районы и кварталы.

Найдя интересующий участок и кликнув на него, пользователь открывает окно, где собраны все доступные данные: точный адрес, площадь, кадастровая стоимость, форма собственности, юридический статус земельного участка (категория, вид разрешенного использования) и др.

Удобно также пользоваться различными тематическими слоями (раздел «Управление картой» в верхнем правом углу). Например, не лишним бывает узнать, каков статус земель, расположенных по соседству с приобретаемым участком - чтобы рядом с коттеджем «вдруг» не вырос многоэтажный дом. Для этого нужно поставить галочку в пункте «категории земель», и тогда все кадастровая карта будет «разрисована» разными цветами (чтобы узнать, какую именно категорию земель обозначает тот или иной цвет, надо поставить флажок в окошке «легенда»).

В «Управлении картой» можно также задать тему «Кадастровая стоимость», она делит кадастровую карту на ценовые зоны различных цветов - весьма удобно и наглядно.

Если пользователю все-таки необходимы точные характеристики конкретного участка, то лучше заказать выписку из государственного кадастра недвижимости.

Данный запрос можно отправить прямо из кадастровой карты. В окошке с характеристиками интересующего участка необходимо зайти в раздел «услуги», где доступен онлайн заказ выписки из государственного кадастра недвижимости. Она бывает различной детализации и может содержать, в том числе, сведения о правообладателе земли, о существующих обременениях и др. - этих данных на публичной кадастровой карте нет. Здесь же можно подать запрос на получение выписки из Единого государственного реестра прав.

Публичная кадастровая карта не всегда дает точные сведения, но тем не менее, является интересным и полезным инструментом сбора предварительной информации о земельных участках.