Взаимодействие с Росреестром.

Проблемы и предложения.

Требования НПА

В соответствии с нормативно-правовыми актами Росреестр должен предоставлять общедоступные сведения ЕГРН неограниченному кругу лиц, в том числе, в электронном виде. Так в соответствии с п. 5 статьи федерального закона от 13.07.2015 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» «*Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, являются общедоступными, если иное не установлено* [*законом*](consultantplus://offline/ref=C10B6C56A2C0A704CB51F3D29DC9EE688015A384F9208F5B97D9D101A74ABDECE0ADE63E686E67BED898C15Ap87AG)*».*

В соответствии с пунктом 1 статьи 62. 218-ФЗ *«сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным* [*законом*](consultantplus://offline/ref=FFC206847DB751967F13B5E17CA083C4E8CC87185FF37F66E2F2F081C2F39D60713E54AD3A406260B6E8FB1Fp1s6H)*, предоставляются органом регистрации прав* ***по запросам любых лиц****,* ***в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет"****, включая единый портал, единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия,* ***иных технических средств связи,*** *а также посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости или иным способом, установленным органом нормативно-правового регулирования.*

Таким образом, способы обеспечения доступа определяет непосредственно орган нормативно-правового регулирования.

В соответствии с пунктом 30 «Порядка предоставления сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости» (утв. Приказом Минэкономразвития № 968 от 23.12.2015) «Запрос представляется в орган регистрации прав по выбору заявителя:

в виде бумажного документа, представляемого заявителем при личном обращении (далее - представление запроса при личном обращении);

в виде бумажного документа путем его отправки по почте (далее - представление запроса почтовым отправлением);

***в электронной форме путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном сайте и едином портале;***

***в электронной форме посредством отправки электронного документа с использованием веб-сервисов».***

Кроме того, в соответствии с 218-ФЗ документы об осуществлении кадастрового учета и регистрации прав могут быть также представлены в электронном виде *«с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) или официального сайта,* ***или иных информационных технологий взаимодействия*** *с органом регистрации прав».* (Статья 18 пункт 1, подпункт 2)).

В соответствии с «Порядком представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов» (утвержден Приказом Минэкономразвития № 883 от 26.11.2015) *заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются* **по выбору заявителя***:*

*3) в форме электронных документов и (или) электронных образов документов с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", направляемых в орган регистрации прав через:*

*единый портал государственных и муниципальных услуг (функций);*

*официальный сайт;*

***а также с использованием веб-сервисов****.*

Таким образом, и законодатель, и орган нормативно-правового регулирования в лице Минэкономразвития дают любому заявителю право формировать и отправлять в Росреестр запросы на получение сведений и документы для учетных действий в электронном виде непосредственно из своих собственных приложений через веб сервисы, которые Росреестр должен разработать и предоставить **неограниченному кругу лиц**.

При этом законодательно не предусматривается различий ни в составе передаваемых сведений, ни в требованиях к степени их защиты во всех способах.

Фактическое состояние в Росреестре.

ЕГРН является актуальным и востребованным ресурсом для деятельности, связанной с оборотом недвижимости. Потребность различных категории пользователей в своевременном получении актуальных сведений ЕГРН очень велика, особенно для профессиональных участников рынка. Для этой категории характерны повышенные требования по срокам представления и объемам запрашиваемых сведений.

Одним из перспективных способов взаимодействия с внешними пользователями является взаимодействие с использованием веб сервисов, благодаря которым пользователи могут использовать свои собственные приложения для взаимодействия с Росреестром. В этих приложениях пользователь может реализовать для себя удобную бизнес логику, строить дополнительную аналитику, интегрировать полученные из Росреестра сведения со сведениями, полученными их других источников. С использованием веб сервисов могут работать веб, настольные и мобильные приложения. По сути, веб сервисы ничто иное как API, который законодательно Росреестр ***обязан предоставить*** внешним пользователям.

***Возможность взаимодействия приложений пользователя с Росреестром через веб сервисы – первый шаг и необходимое условие для цифровой экономики в области недвижимости.***

Взаимодействие через веб-сервисы позволяет разработчикам программного обеспечения участвовать в разработке клиентских приложений для взаимодействия с Росреестром. Что позволяет, в том числе и для самого Росреестра, уменьшить необходимость разработки клиентских приложений типа *личного кабинета* и удовлетворять многочисленные и разноплановые запросы разных категорий пользователя в части пользовательского интерфейса. Это позволит в конечном счете сократить финансовые издержки государства, повысить качество и сократить сроки работ по развитию самой ФГИС ЕГРН в ее базовой инфраструктурной части.

Практика взаимодействия пользователей с Росреестром с использованием приложений, работающих через веб сервисы, получила хорошее развитие в рамках старого законодательства, предполагающего взаимодействие в рамках отдельных процедур кадастрового учета и регистрации прав. Так на момент вступления в силу 218-ФЗ 01.01.2017 более 50% кадастровых инженеров предоставляли заявления и документы, являющиеся результатом кадастрового учета именно через веб-сервисы. В этот же период начала формироваться и практика предоставления электронных документов на государственную регистрацию прав. Именно через веб-сервисы в тот период начал и сейчас продолжает работать проект Сбербанка - Домклик. Активно запрашивают сведения Росреестра через веб сервисы и органы местного самоуправления.

После перехода на новую систему в силу недостаточной производительности ФГИС ЕГРН в настоящее время Росреестр не может в полной мере удовлетворить запросы пользователей в своевременном получении сведений ЕГРН. Периодически возникают очереди и задержки в получении ответных документов на запросы как в бумажной, так и в электронной форме. Такие недостатки связаны как непосредственно с учетной системой ФГИС ЕГРН, так и с инструментами, которые предоставляет Росреестр пользователям: порталом, личным кабинетом, публичной кадастровой картой.

Поэтому на практике Росреестр в последнее время всячески стремится ограничить пользователя в направлении запросов на получение сведений в электронном виде, в том числе по надуманной причине «перепродажи» сведений Росреестра.

Проявлением таких ограничений является разработанный вариант подключения пользователя к веб сервисам новой ФГИС ЕГРН. В отличие от варианта подключения к веб сервисам «старого» Росреестра (достаточно лишь квалифицированного сертификата электронной подписи с регистрацией пользователя в ЕСИА) новый вариант требует заключения *соглашения о взаимодействии* Росреестра с пользователем, а сама процедура подключения является необоснованно сложной и запутанной.

В соответствии с указанными выше приказами Минэкономразвития от 26.11.2015 № 883 и от 23.12.2015 № 968 определены три равноправных способа получения сведений и направления документов в ФГИС ЕГРН - единый портал государственных и муниципальных услуг, официальный сайт Росреестра и веб-сервисы – требования к обеспечению информационной безопасности при взаимодействии с которыми должны быть идентичны. Для заявителей, использующих для доступа к ФГИС ЕГРН единый портал государственных и муниципальных услуг и официальный сайт Росреестра отсутствуют требования со стороны Росреестра приобретения и эксплуатации дополнительных дорогостоящих средств СКЗИ (средств криптозащиты информации), в то время как для использующих веб-сервисы необходимость приобретения и эксплуатации таких средств определяется Соглашением.

Этими же приказами Минэкономразвития определены исчерпывающие перечни протоколов передачи информации при взаимодействии в электронном виде с ЕГРН, а в соответствии с правилами подключения Пользователя к ФГИС ЕГРН, указанными в Соглашении, требуется наличие дополнительного оборудования и применение дополнительных протоколов передачи информации.

В тексте соглашения детализируется в целом корректное определение веб сервисов как *Программной службы (системы), предоставляющей интерфейсы для осуществления взаимодействия внешней информационной системы (ВИС) с ФГИС ЕГРН в электронной форме на основе веб-стандартов*. Т.е. это должен быть ***внешний по отношению к ФГИС ЕГРН*** информационный ресурс (система). В то же время по факту подключения, зафиксированного в инструкции по подключения ВИС (является приложением к Соглашению) записано: ***«Веб сервисы включены в контур ФГИС ЕГРН».*** Таким образом, на текущем этапе архитектурно система веб-сервисов была неправомерно включена в состав ФГИС ЕГРН, а уже это автоматически повлекло распространение на нее и подключающихся к ней ВИС необоснованно повышенных требований по защите информации (по классу КС 3).

Следует также отметить, что текст Соглашения содержит возможность одностороннего его расторжения со стороны Росреестра (без объяснения причин), что принципиально противоречит требованиям законодательства в части общедоступности данных ЕГРН и равноценности различных способов взаимодействия. Что по сути является превышением полномочий Росреестра и ограничением законных прав заявителя.

Отметим, что в соответствии с Соглашением и процедурой подключения Росреестр не несет никакой ответственности ни за соблюдение сроков по подключению, ни за обеспечение качества функционирования веб сервисов.

Кроме этого, есть основания полагать, что ссылаясь на пункт 15 направления III плана "Трансформация делового климата", утвержденного Распоряжением Правительства РФ от 17.01.2019 N 20-р, Росреестр будет ограничивать получение сведений не только через сайты, созданные исключительно для предоставления сведений Росреестра, но и для всех информационных ресурсов и приложений, включая мобильные, созданные сторонними разработчиками, и функция получения сведений в которых является лишь одной из немногих функций. Что станет серьёзным ударом по потенциальной цифровизации в области недвижимости.

Предложения.

Предложить Росреестру:

1. Упростить со стороны Росреестра порядок подключения пользователей к веб сервисам Росреестра. Для чего внести изменения в «Соглашение о взаимодействие» и «Инструкцию по подключению к веб сервисам Росреестра». В частности,

- исключить необоснованные требования со стороны Росреестра к заявителям, выбравшим способ взаимодействия с использованием веб сервисов;

- ограничить сроки выполнения этапов со стороны Росреестра и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра»

- обозначить ответственность Росреестра и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» за соблюдение сроков.

2. Модифицировать архитектуру ФГИС ЕГРН таким образом, чтобы веб сервисы не были ее составной частью, а стали внешней по отношению к ФГИС ЕГРН информационной службой (как это прописано законодательно). И как следствие изменения архитектуры, отменить использование средств класса защиты КС 3 при подключении к веб сервисам Росреестра со стороны пользователя как избыточные (уровень доступа пользователя к ИС Росреестра должен быть не жестче, чем уровень доступа через официальный сайт Росреестра, Личный кабинет Росреестра, единый портал государственных и муниципальных услуг).