

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ




№2 (19)
2015

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ - ПРОСТО О СЛОЖНОМ



КАЧЕСТВО ГОСУСЛУГ ПРЕВЫШЕ ВСЕГО

В НОМЕРЕ

-  В Татарстане состоялась первая электронная регистрация прав на недвижимость.
-  Регистрация приостановлена. Что делать?
-  Регистрации не подлежат





федеральное
бюро технической
инвентаризации

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ФИЛИАЛ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

- ТЕХНИЧЕСКАЯ
ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
- КАДАСТРОВЫЕ
РАБОТЫ
- ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА
- ЮРИДИЧЕСКИЕ
УСЛУГИ
ПО ОФОРМЛЕНИЮ

On-line заявки на портале
<https://rti-rt.ru>

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, ГЕОДЕЗИЯ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА

Т.525-4444

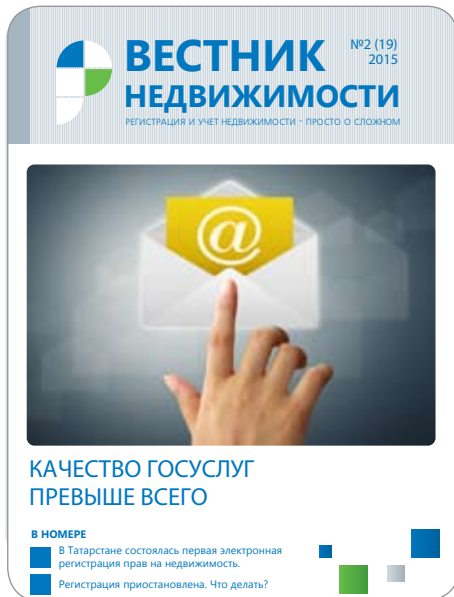
•паспорт БТИ • технический план • информационные справки•межевание земель•топографическая съемка
•вынос границ участка•геодезия в строительстве•проекты перепланировок•перевод жилых помещений в нежилые
•проектирование входных групп•заключения по результатам обследования помещений

г. Казань, ул. Гвардейская, д. 16Б, ул. Мусина Д.59Г,

<http://r16.rosinv.ru>, <http://rti.tatar.ru>,

e-mail: rti@tatar.ru

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!



Одним из главных событий прошедшего квартала явилась регистрация права на недвижимое имущество и сделок с ним в электронном виде. В июне впервые в Управлении Росреестра по Республике Татарстан проведена первая электронная регистрация на основании поступивших в электронном виде документов.

На страницах данного выпуска мы предлагаем Вам ознакомиться с описанием проблемам, с которыми можно столкнуться нанимая кадастровых инженеров. Конечно же, полюбившаяся всем рубрика «Вы спрашивали? Мы отвечаем!», в которой наши эксперты предоставят исчерпывающие ответы на наиболее актуальные вопросы.

Начальник отдела регистрации прав физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Эндже Мухаметгалиева подскажет что делать, если ваша регистрация приостановлена. Отдельная статья посвящена брачному договору в процедуре государственной регистрации.

Также вы узнаете последние новости о пресечении нарушений требований земельного законодательства в рамках надзорной деятельности нашего Управления.

Не оставили без внимания и вопрос, касающийся изменения формы и содержания свидетельства о государственной регистрации права. Для многих, конечно, стало сюрпризом, получив вместо ставших привычными разноцветных бланков, документ, распечатанный на листе белой бумаги формата А4.

В этом номере также затронуты вопросы искусственно созданных земельных участков и регистрации прав на них, а также вопросы отказа в государственной регистрации права с формулировкой «не подлежит государственной регистрации».

Надеемся, что Вы, уважаемые читатели, найдете много интересного и полезного на страницах нового Вестника.

Анна Корнилова

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №2 (19) ИЮЛЬ 2015

Новости	4	Незаконно разрабатываемые карьеры	22
В Татарстане состоялась первая электронная регистрация прав на недвижимость	8	Свидетельство о государственной регистрации права: что изменилось форма или содержание	24
«Качество государственных услуг превыше всего»	10	Искусственно созданный земельный участок. Государственная регистрация прав на него	26
С какими проблемами сталкиваются, нанимая кадастровых инженеров	13	Регистрации не подлежат	28
Проблему сохранения каскада озер в поселке Константиновка обсудили в общественной палате республики Татарстан	14	Череда добрых дел Росреестра и Кадастровой палаты	29
Вопрос-ответ. Вы спрашивали? Мы отвечаем!	15	Сотрудники Росреестра и Кадастровой палаты порадовали ребят из детских домов	31
Регистрация приостановлена. Что делать?	18	Поздравляем с юбилеем	34
Брачный договор в процедуре государственной регистрации прав	20		



ТАТАРСТАНЕ ПРИСТУПИЛИ К ВЫДАЧЕ КЛЮЧЕЙ ДОСТУПА К ИНФОРМАЦИОННОМУ РЕСУРСУ, СОДЕРЖАЩЕМУ СВЕДЕНИЯ КАДАСТРА

Ключ – это личный пароль и получить его может любое лицо, кому интересны или необходимы различные характеристики объектов недвижимости. По сути, индивидуальный доступ к ресурсу – еще один вариант запроса сведений кадастра. Отличие, правда, есть. В информационном ресурсе, который является копией кадастровой базы, сведения актуальны на определенную дату. Иметь свой ключ к сведениям кадастра выгодно большим предприятиям, кадастровым инженерам, органам местного самоуправления. Чтобы получить пароль, можно прийти с установленной формой запроса в любой пункт Кадастровой палаты по РТ или Многофункциональный центр, направить запрос почтой в кадастровую палату (образец бланка размещен на сайте kadastr.tatarstan.ru) или через портал Росреестра. Одновременно с предоставлением пароля, а на это уходит не более 5 рабочих дней, на портале Росреестра создается личный кабинет обладателя ключа, войдя в который можно либо просто посмотреть интересующие сведения, либо получить их в электронном виде в форме кадастрового паспорта, кадастровой выписки, кадастрового плана территории. Ключ и просмотр – бесплатны. А вот за формирование сведений в виде документа необходимо заплатить. (исключение – бесплатная справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости). Причем оплата берется не за разовые сведения об объекте, а сразу пакетом. Его можно выбрать – от 100 объектов до 500 тысяч. Стоимость минимального – 200 рублей, максимального 135 тысяч рублей. Естественно, запрашивать сведения сразу о пяти тысячах объектов совсем не обязательно. Деньги можно тратить постепенно, по мере необходимости. Оплата производится либо тут же, на портале через «Киви кошелек», либо через Киви терминал. Однако, цена пакета может быть и выше. Но только по желанию, обладателя ключа доступа, если он захочет получать, так сказать, дополнительные услуги. В этом случае, ему будут приходиться уведомления об изменениях характеристик объектов недвижимости. Тем, кому сведения кадастра, в соответствии с законом

выдаются бесплатно (госорганы, правоохранительные органы и т.д.), могут использовать их на безвозмездно основе и в информационном ресурсе, также, получив пароль. Сегодня Кадастровая палата по РТ выдала первый ключ доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения кадастра.

КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПРОВОДИТ ПЛАТНЫЕ ЛЕКЦИИ ДЛЯ ВСЕХ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ В ПОЛУЧЕНИИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ЗНАНИЙ, КАСАЮЩИХСЯ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

Начиная с февраля этого года, было организовано четыре обучающих семинара. И каждый из них собрал до 80 специалистов из разных сфер деятельности. С большим успехом прошли лекции, посвященные особенностям постановки на учет объектов капитального строительства, внесению в кадастр границ объектов землеустройства, проведению кадастровых работ в соответствии с изменениями в законодательстве. На прошедшей в конце июня лекции была проанализирована судебная практика. Земельные споры сегодня довольно часто заканчиваются только в суде. Но, чтобы добиться запланированного результата, необходимо ясно представлять, что и от кого требовать. Поэтому исковые требования должны быть составлены четко. Например, что делать, если в границах участка соседа обнаружена кадастровая ошибка, а у него нет желания или возможности готовить новый межевой план и исправлять ее? В таких случаях можно потребовать через суд исключить графическую информацию о смежном участке из кадастра, и тогда его границы не будут препятствовать учету земельного надела истца.

Бывает, что неправильно измерены и внесены в кадастр границы участков целой улицы. Чтобы исправить кадастровую ошибку «двигать» на карте придется их все. И если кто-то из соседей отказывается принять участие в наведении порядка, заинтересованный гражданин может обратиться в суд с требованием признать кадастровую ошибку и обязать межевую организацию подготовить необходимые документы для ее исправления без согласования границ с «отказником». Но это лишь в общих чертах. А подробности и профессиональные тонкости, связанные с проведением кадастрового учета были представлены на семинаре. Ознакомиться с условиями участия в семинарах и запланированных мероприятиях можно на сайте Кадастровой палаты в разделе «Обучающие лекции и семинары»

РЕШЕНИЯ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СХЕМ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НАПРАВЛЯЮТСЯ В РОСРЕЕСТР

В соответствии с Земельным кодексом РФ с 1 марта этого года органы госвласти или местного самоуправления обязаны в течение пяти рабочих дней с момента принятия решения об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории направлять его вместе со схемой расположения в уполномоченный орган. Данные сведения предназначены для публичных кадастровых карт. Направлять их следует в Росреестр в электронном виде, используя систему межведомственного взаимодействия. Официальные разъяснения по этому поводу размещены на сайте kadastr.tatarstan.ru в разделе «Для органов госвласти и местного самоуправления».

В КАДАСТР ВНЕСЕНЫ СВЕДЕНИЯ О ВОДООХРАНОЙ ЗОНЕ И ПРИБРЕЖНЫХ ЗАЩИТНЫХ ПОЛОСАХ ЕЩЕ ДВУХ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ ТАТАРСТАНА

Теперь водоохраной зоной и прибрежной полосой защищена река Актай, протекающая по территории трех районов республики – Спасского, Алькеевского, Алексеевского. Ее протяженность 81 километр. В соответствии с Водным Кодексом РФ ширина водоохраной зоны для реки Актай составляет 200 метров. Ширина прибрежной защитной полосы, которая устанавливается в границах водоохраной зоны, – от 30 до 50 метров.

В водоохраной зоне устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, флоры и фауны.

В пределах прибрежных защитных полос вводятся еще более жесткие ограничения. Так, если в водоохраной зоне запрещено использование и сброс сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями; движение, стоянка, ремонт и мойка транспортных средств; размещение автозаправочных станций; применение и размещение хранилищ пестицидов и агрохимикатов; разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых, то в зоне прибрежной защитной полосы водоемов наряду с указанными ограничениями запрещается распашка земель, размещение отвалов размываемых грун-

тов, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Защитная полоса есть теперь и у озера Мочилище, расположенного недалеко от г. Булгар. Размер озера 90х100 метров. Его защитная полоса составляет 40 метров.

Заказчиком кадастровых работ выступило Минэкологии РТ. В настоящее время в кадастре содержатся сведения о 32 водоохранных зонах и 33 защитных прибрежных полосах водных объектов

УТВЕРЖДЕНЫ ФОРМЫ ДОКУМЕНТОВ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ОБРАЗОВАНИЯ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ

С 1 марта этого года вступили в силу изменения в Земельный кодекс РФ, согласно которым лесные участки учитываются в кадастре на основании трех документов: схемы расположения участков, проекта межевания и проектной документации, которая до сих пор и не была регламентирована. В проектной документации отражаются качественные и количественные характеристики участков. После утверждения форм кадастровые инженеры смогли приступить к подготовке межевых планов для кадастрового учета. Кстати, по данным Минлесхоза на сегодняшний день отмежевана четвертая часть площади всех лесных участков. Формы документов, являющиеся основанием для образования лесных участков размещены на сайте kadastr.tatarstan.ru

ТЕХПЛАН СТАЛ НЕОТЪЕМЛИМОЙ ЧАСТЬЮ РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

По сути, теперь заинтересованное лицо может, как и прежде самостоятельно обратиться в кадастровую палату с заявлением об учете объекта капитального строительства, либо учет может быть осуществлен в рамках информационного взаимодействия. Напомним, с 1 марта этого года на органы местной власти возложена обязанность в течение пяти дней с момента принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, направлять его в орган кадастрового учета. Теперь, разрешение без техплана не действительно. Так, что фактически документы для учета могут быть представлены органами госвласти. С 16 мая действует новая, более расширенная, форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Так, теперь в ней указывается номер разрешения на строительство, кадастровый номер земельного

участка и в случае реконструкции (кадастровый номер реконструируемого объекта), площадь нежилых помещений, (для объектов жилищного фонда, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме) Количество этажей, в том числе подземных, материалы фундаментов и стен. Добавлен новый раздел «Линейные объекты».

Новая форма размещена на нашем сайте в разделе «Для органов госвласти и местного самоуправления» – Образцы документов

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ДЛЯ ВETERANОВ ВЕЛИКОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЫ – ЗА ОДИН ДЕНЬ НЕ РАЗОВАЯ АКЦИЯ, А КАЖДОДНЕВНАЯ РАБОТА

Осуществлять учет недвижимости для ветеранов ВОВ в максимально ускоренные сроки на постоянной основе решила Кадастровая палата по Республике Татарстан. (В соответствии с законом на кадастровый учет отводится 10 рабочих дней). При этом предельно сжатые сроки предусмотрены и для выдачи сведений кадастра. Режим оперативной обработки документов начинает действовать незамедлительно при предоставлении ветеранского удостоверения. Если учесть недвижимость в кадастре невозможно по объективным причинам, например, предоставляется неполный пакет документов или в них обнаружена ошибка, сотрудники палаты возьмут на себя вопросы взаимодействия с органами исполнительной власти, как федерального, так и местного уровней. А юристы учреждения окажут профессиональную помощь, чтобы устранить причины, препятствующие кадастровому учету.

Ветераны войны могут воспользоваться услугами органа учета прямо на дому. Чтобы вызвать специалиста необходимо заключить договор. Это могут сделать родственники или близкие ветеранов. Если не требуется время на дополнительную подготовку, например, получение нотариальной доверенности, сотрудники кадастровой палаты могут выехать к заявителю уже на следующий день или в удобное для него время. Правило – кадастровый учет для ветеранов Великой Отечественной войны за один день действует и в этом случае.

Дома можно сдать документы на кадастровый учет, государственную регистрацию прав, предоставлений сведений из кадастра, госреестра прав на недвижимость, и получить уже готовые документы. Узнать подробную информацию можно в Кадастровой палате по РТ по телефону: (843)-570-23-81 или позвонив

в Ведомственный центр телефонного обслуживания 8-800-100-34-34.



БОЛЕЕ 2 МИЛЛИОНОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ СОПОСТАВЛЕНО УПРАВЛЕНИЕМ РОСРЕЕСТРА ПО РТ

В соответствии с действующим законодательством ведение ГКН, ЕГРП, хранение сведений об объектах недвижимости и зарегистрированных на них правах осуществляется Управлением Росреестра по Республике Татарстан в электронном виде с использованием автоматизированных информационных систем, обеспечивающих предотвращение доступа к ним посторонних лиц, а также искажения, подделку или утрату содержащейся информации. Ведение баз данных в электронном виде позволяет обеспечить доступ к информационным ресурсам Росреестра и развить электронные сервисы.

На сегодняшний день одной из главных задач, стоящих перед Управлением, считаются работы по сопоставлению данных об объектах недвижимости, сведения о которых содержатся в базах данных ЕГРП и в ГКН с целью повышения качества сведений о недвижимости для последующего их объединения.

За прошедшие 5 лет проделана колоссальная работа по приведению сведений ЕГРП в соответствие с данными ГКН с внесением необходимых изменений и исправлению ошибочных записей.

В результате проведенных работ в рамках гармонизации и верификации сведений, содержащих информацию о земельных участках и об объектах капитального строительства, сопоставлено 99,5% от общего числа объектов недвижимости: по земельным участкам – из 931699 выгуженных объектов 926951 (99,5% от общего числа) сопоставлены по кадастровому номеру, по объектам капитального строительства – из 1588667 участвующих в сопоставлении ОКС по кадастровому номеру сопоставлено 1581265 объектов.

В оставшиеся 0,5% вошли объекты, ошибки в которых невозможно исправить по тем или иным причинам, в частности либо необходимо присутствие самого правообладателя объекта недвижимости,

либо исправление невозможно по технологическим причинам.

Стоит подчеркнуть, что указанные мероприятия по верификации и гармонизации в базах данных ЕГРП и ГКН являются одним из инструментов достижения целей государственной политики по повышению качества государственных услуг в сфере государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости.

Справка: В целом по стране за 2012-2014 годы в ГКН исправлены ошибки в сведениях о более чем 29 миллионах объектах капитального строительства.

Пресс-служба



ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ГОСУСЛУГАМИ МОЖНО НЕ ВЫХОДЯ ИЗ ДОМА

Управление Росреестра по Республике Татарстан активно участвует во внедрении информационных технологий. В настоящее время с помощью Интернета для граждан стали доступны электронные услуги, которыми теперь можно воспользоваться, не выходя из дома, через официальный сайт Управления (www.to16.rosreestr.ru) и портал Росреестра (www.rosreestr.ru). Сегодня в электронном виде граждане Татарстана могут получить три из четырех базовых услуг Росреестра – постановка на государственный кадастровый учет, получение сведений из ЕГРП и ГКН и электронная регистрация прав на недвижимость, что в свою очередь не создает лишних очередей и, безусловно, положительно действует для большего удобства и комфорта граждан и позволяет им сэкономить время и средства. В целях прозрачности осуществления государственной регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, а также во избежание мошеннических действий, на портале Росреестра размещены сведения о процедуре получения услуг, включая размер государственной пошлины, срок предоставления, а также результаты оказания услуг. Типовые стандарты также представлены на информационных стендах в офисах приема-выдачи документов,

или же могут быть получены при консультировании у специалиста Росреестра.

С помощью услуги "Предоставление сведений из ЕГРП" заявители могут получить официальные сведения из Единого государственного реестра прав, включая общедоступную информацию об объектах недвижимости, сведения о зарегистрированных правах, переходах прав и другие. Для этого необходимо также в разделе "Электронные услуги" найти интересующую услугу, после чего выбрать вид запроса и заполнить несложную форму. На указанный в запросе адрес электронной почты будет отправлено письмо с указанием номера заявки и кода платежа. Оплату за предоставление сведений можно осуществить также через Интернет, воспользовавшись электронными сервисами, пластиковой картой или через терминалы оплаты. После того как запрос будет выполнен, его можно будет скачать на Портале, указав код, присвоенный при формировании запроса.

Выписки и справки, полученные посредством Интернет – портала Росреестра, являются официальным документом, который подписывается с помощью электронно-цифровой подписи (ЭЦП), но для предоставления в другие организации этот документ не подходит. Если у заявителя есть необходимость предоставления сведений из ЕГРП, к примеру, в банк, то ему необходимо заказать выписку либо по почте, либо прийти на прием в регистрирующий орган и получить документ лично. Заказывая такую выписку через Интернет, заявителю не обязательно посещать регистрирующий орган, можно получить документ в почтовом отделении по указанному адресу заявителя. Если же информация из ЕГРП нужна ему для предоставления в другой орган государственной власти, напоминаем, что с 2010 года в рамках межведомственного взаимодействия органы местного самоуправления и органы государственной власти необходимую информацию запрашивают самостоятельно, без участия гражданина.

В Управлении Росреестра по Республике Татарстан ведение ЕГРП и ГКН осуществляется в электронном виде, благодаря чему ведомством самостоятельно внедрены дополнительные электронные сервисы, позволяющие в значительной мере повысить качество государственных услуг. Допустим, что гражданину или организации необходимо регулярно запрашивать сведения, содержащиеся в ЕГРП, в таком случае можно воспользоваться электронным сервисом "Запрос к информационному ресурсу" на сайте Росреестра Татарстана (www.to16.rosreestr.ru). Он предназначен для поиска, просмотра

и копирования общедоступных сведений об объектах недвижимости. Эта услуга позволяет оперативно получить актуальную информацию об объекте недвижимости в режиме «online» без посещения Управления. Перед началом использования сервиса необходимо получить «специальный ключ доступа», обратившись в любой из офисов Росреестра или оформив запрос на сайте ведомства. Ключ доступа предоставляется любому физическому или юридическому лицу бесплатно, заявителю необходимо только внести плату за получение информации об интересующих объектах. В этом же разделе заявители могут подписаться на «смс-информирование» и, во избежание мошеннических действий, всегда будут в курсе всех манипуляций с принадлежащим ему объектом недвижимости. Воспользовавшись услугой «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» заявители могут в любое время бесплатно получить общедоступную информацию о любом объекте (земельном участке или строении).

Услуга "Предварительная запись" позволяет гражданам выбрать удобную для них дату и время посещения офисов приема-выдачи документов. Запись на прием осуществляется через официальный сайт Управления, вкладка "Электронные услуги" – "запись на прием".

Кроме того, в разделе электронных услуг официального сайта Управления заявители могут воспользоваться услугой «Проверка состояния запроса online». Здесь граждане запрашивают информацию об этапах рассмотрения сданных на регистрацию документов по объектам недвижимости, расположенным на всей территории Республики Татарстан. Чтобы узнать на каком этапе рассмотрения находятся документы, необходимо ввести номер расписки и кликнуть на «Проверить».

Специалисты Управления отмечают, что все больше заявителей предпочитают электронную форму получения государственных услуг Росреестра, а внедренные в работу Управления электронные сервисы имеют ряд неоспоримых преимуществ: экономия времени, сокращение сроков получения информации, возможность контролировать статус поданной заявки/запроса на получение услуги.

Пресс-служба

«ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» ДЛЯ ДАЧНИКОВ – ПРОЩЕ ПРОСТОГО!

С приходом весны большинство горожан находятся в радостном ожидании поры свершения трудовых подвигов на своих дачных и садовых участках. При

этом с наступлением дачного сезона многие из тех, кто имеют на своих участках различного рода постройки, вспоминают о необходимости их узаконения, но не все спешат решить данный вопрос. Для одних этот процесс кажется долгим и затратным, другим просто лень возиться с оформлением документов, а третьи не обращаются за регистрацией прав, чтобы в дальнейшем избежать уплаты налогов на недвижимость. Управление Росреестра по Республике Татарстан в очередной раз разъясняет такой категории граждан суть Закона о «дачной амнистии», а также напоминает о некоторых других нормах действующего законодательства.

Один из самых распространенных вопросов: надо ли регистрировать права

другое место, не подлежат регистрации. Определившись с вопросом о необходимости регистрации прав на существующие на участке объекты недвижимости, рассмотрим перечень документов, который надлежит представить для регистрации.

С целью государственной регистрации права на имеющиеся на садовом или дачном участке постройки, необходимо, чтобы надлежащим образом было оформлено право на сам земельный участок. Право должно быть зарегистрировано Управлением Росреестра по Республике Татарстан либо подтверждено документом, выданным до создания регистрирующего органа: государственным актом или свидетельством о праве на землю.



на те или иные объекты недвижимости? Этот вопрос каждый должен решить для себя сам, ведь государственная регистрация права – дело сугубо добровольное. Но не стоит забывать о том, что право собственности на объект недвижимости в большинстве случаев возникает с момента государственной регистрации, и если право на объект не зарегистрировано, то невозможно каким-либо образом распорядиться им: продать, подарить, передать в залог, завещать и т.д.

Другой часто задаваемый вопрос: на все ли имеющиеся на садовом или дачном участке постройки права подлежат государственной регистрации? Здесь нужно обратить внимание на закрепленное законодательством понятие «объект недвижимости», согласно которому к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы.

Исходя из этого определения, права на такие сборно-разборные сооружения как теплицы, парники, беседки, душевые и т.п., которые можно легко перенести в

Если с землей все в порядке, то на каждый оформляемый объект недвижимости надо заполнить в двух экземплярах декларацию по форме, утвержденной Минэкономразвития России. Бланк декларации можно распечатать с официального сайта Управления Росреестра по Республике Татарстан или взять у консультанта в любом офисе приема документов.

Самостоятельно заполнить декларацию не составит труда:

- укажите адрес объекта (республика, населенный пункт, наименование садоводческого или дачного товарищества, номер участка);

- отметьте вид объекта: если оформляете садовый или дачный дом, то поставьте значок «V» напротив слова «дом»; для гаража - поставьте отметку напротив слова «гараж»; для объектов вспомогательного использования, не являющихся домом или гаражом, напишите наименование объекта напротив слов «иное здание», например, «баня», «хозяйственная постройка», поставьте значок; если регистрируете сооружение (не являющееся зданием), напишите наименование объекта напротив графы «сооружение», например, «погреб» и поставьте значок;

- отметьте назначение объекта «жилое» или «нежилое» (назначение «жилое» указывается для дома, предназначенного для постоянного проживания);

- напишите кадастровый номер земельного участка (в случае если право на земельный участок было зарегистрировано, данный кадастровый номер указан в свидетельстве о регистрации права на земельный участок);

- укажите техническое описание объекта: измерьте и сложите общую площадь всех помещений постройки по внутреннему обмеру (если регистрируете дом с назначением «жилое», то в общую площадь не включайте площадь балконов, лоджий, веранд, террас); укажите общее количество этажей, включая подземные; год постройки; графа «Материал наружных стен» заполняется, если оформляемый объект является зданием; графа «Подключение к сетям инженерно-технического обеспечения» заполняется при наличии такого подключения центрального или автономного;

- заполните графу «Правообладатель объекта недвижимого имущества»: ФИО, пол, дату рождения, гражданство, паспортные данные, ИНН (при наличии), на оборотной стороне декларации – адрес правообладателя;

- поставьте дату заполнения декларации, подпись и расшифровку подписи. Если декларацию заполняет представитель правообладателя, то необходимо указать вид, номер и дату выдачи документа, подтверждающего полномочия представителя (например, доверенности).

Помните, что указанные в декларации сведения об объекте недвижимости не проверяются при проведении государственной регистрации права и в дальнейшем никем не оспариваются. На основании указанных сведений в дальнейшем объект недвижимости ставится на государственный кадастровый учет, и если в дальнейшем возникнет необходимость изменить какие-либо сведения вследствие допущенной в декларации ошибки, то для этого надо будет пройти непростую процедуру, требующую временных и материальных затрат.

И последнее, что потребуется для регистрации права, – это уплатить государственную пошлину в размере 350 рублей за каждый объект.

После представления такого минимального пакета документов через 10 рабочих дней Управлением Росреестра по Республике Татарстан будет выдано свидетельство о государственной регистрации права, которое всегда и везде подтвердит законное право собственности на объект недвижимости. ●

В ТАТАРСТАНЕ СОСТОЯЛАСЬ ПЕРВАЯ ЭЛЕКТРОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

С 2015 года можно регистрировать права на недвижимое имущество и сделок с ним в электронном виде. Так, 19 июня впервые в Управлении Росреестра по Республике Татарстан проведена первая электронная регистрация прав на основании поступивших в электронном виде заявления и приложенных документов от нотариуса Набережно-Челнинского округа Вадима Гайнетдинова.

Сервис подачи документов в электронном виде запущен на официальном интернет-портале Росреестра (www.gosreestr.ru). В данном случае гражданин или представитель организации должны заполнить заявление и приложить к нему пакет документов в электронном виде. Так сделал и Челнинский нотариус.

– Вадим Шарифгалиевич, Вы стали первым заявителем в Республике Татарстан, подавшим документы на государственную регистрацию прав в электронном виде. Расскажите, как Вам это удалось, что для этого предпринимали? Ведь это настоящий прорыв в регистрации прав собственности.

– Да, действительно, как только была опубликована статья в «Российской газете» – Федеральный выпуск №6682 (111) от 26 мая 2015 г. о том, что нотариус г. Москвы смог зарегистрировать недвижимость в Росреестре по Интернету и что такая возможность с 1 июня 2015г представится всем нотариусам РФ, я с моими помощниками начал предпринимать попытки осуществить такую регистрацию. Конечно, много вопросов правового и технологического характера возникало при попытке зарегистрировать право собственности, но стоит отметить, что коллеги меня всячески поддерживали.

Комиссией по информационным технологиям Федеральной нотариальной палаты и Фондом ФЦИИТ ФНП разработана и предоставлена предварительная инструкция, ознакомившись с которой мы стали пробовать подавать документы в Росреестр. О своих попытках мы поставили в известность заместителя начальника Набережно-Челнинского отдела Управления Росреестра по Республике



Начальник Набережно-Челнинского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

Татарстан Аяпбергенова Армана Жасулановича, и он, конечно, незамедлительно подключился в работу, требующую комплексного подхода.

После того, как все же удалось подать заявление на государственную регистрацию прав, Арман Аяпбергенов шаг за шагом отслеживал продвижение электронных документов: каждое действие, совершенное мной в электронном сервисе; помогал устранить возникавшие недочеты. В результате на адрес моей электронной почты я получил и выписку, и подтверждение пройденной регистрации права. Благодаря общим усилиям регистрация прошла и прошла в предусмотренные законом сроки – один день! Я думаю, именно совместная коллективная работа нотариусов и сотрудников Управления Росреестра по РТ позволила провести долгожданную государственную регистрацию прав по документам, поданным в электронном виде. Она была первой в Татарстане и одной из первых в Российской Федерации.

– Какие особенности Вы отметили для себя в новой форме подачи документов и возникали ли у Вас сложности при

оформлении заявления и подачи документов? Назовите преимущественные стороны в представлении документов на государственную регистрацию в электронном виде? Упрощает ли это Вашу работу?

Наряду с другими нововведениями в законодательство, позволяющими нотариусу не покидая своего рабочего места проверять наличие прав, обременения, аресты на объекты недвижимости, получать кадастровые паспорта, подача документов на государственную регистрацию прав через Интернет-портал Росреестра и сокращение сроков до одного дня позволит реально и оперативно работать по принципу «одного окна». Ведь лицам, обратившимся к нотариусу, не придется бегать по инстанциям, собирая документы и тратить время на регистрацию. Кроме того, сократились и расходы: госпошлина уменьшилась, например, с 2000 руб. до 1400 руб., не нужен посредник, поэтому нет необходимости в доверенности. Документы для сделки нотариус получает бесплатно.

Что касается именно электронной регистрации, конечно, пока возникают



Вадим Гайнетдинов -
нотариус Набережно-Челнинского
нотариального округа Республики Татарстан

сложности при сборе документов и, в том числе, при осуществлении электронной регистрации прав, но совсем скоро процесс реализации новой электронной услуги будет отложен, и я уверен, будет работать как часы.

Справка: Управление Росреестра по Республике Татарстан обращает внимание граждан, что заявление и документы, подаваемые на государственную регистрацию в электронном виде, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью. Для получения такой подписи необходимо обратиться в любой удостоверяющий центр, перечень которых можно найти также на портале Росреестра.

По словам Вадима Гайнетдинова очевидно, что Набережно-Челнинским отделом проделана большая работа на пути к электронной регистрации прав. В этом есть и большая заслуга начальника отдела Радика Фасхутдинова.

Радик Рэстэмович, благодаря плодотворной работе и комплексному подходу Вашего отдела, татарстанцы впервые зарегистрировали права на недвижимость в электронном виде, к тому же за один день. Как Вы считаете, возможен ли интенсивный наплыв граждан, желающих зарегистрировать право собственности в электронном виде и готовы ли Вы к этому?

– Конечно, желание граждан зарегистрировать право собственности без посещения офисов приема появится. Это связано с тем, что подача документов в электронной форме освобождает от присутствия в очере-

ди, а следовательно экономит время заявителя. Также это ускоряет процесс обработки документов и позволяет не терять время на заполнение данных сведений сотрудником при приеме им документов в бумажном виде. Кроме того, для удобства заявителей, которые могут не знать какие именно документы необходимо сдать на государственную регистрацию, на портале создан справочный сервис «Жизненные ситуации». Он позволяет, заполнив небольшую анкету, получить список документов, которые потребуются для государственной регистрации в том или ином случае.

Также хочу отметить, что желающим подать документы на государственную регистрацию прав в электронном виде, надо лишь с главной страницы портала Росреестра (<https://rosreestr.ru/>) перейти в раздел «Физическим лицам», «Юридическим лицам» или «Специалистам», затем выбрать «Зарегистрировать права на недвижимость» и сервис «Подать заявление на государственную регистрацию прав»

А что касается нашей готовности, то мы, безусловно, готовы и нацелены расширять электронное взаимодействие с гражданами.

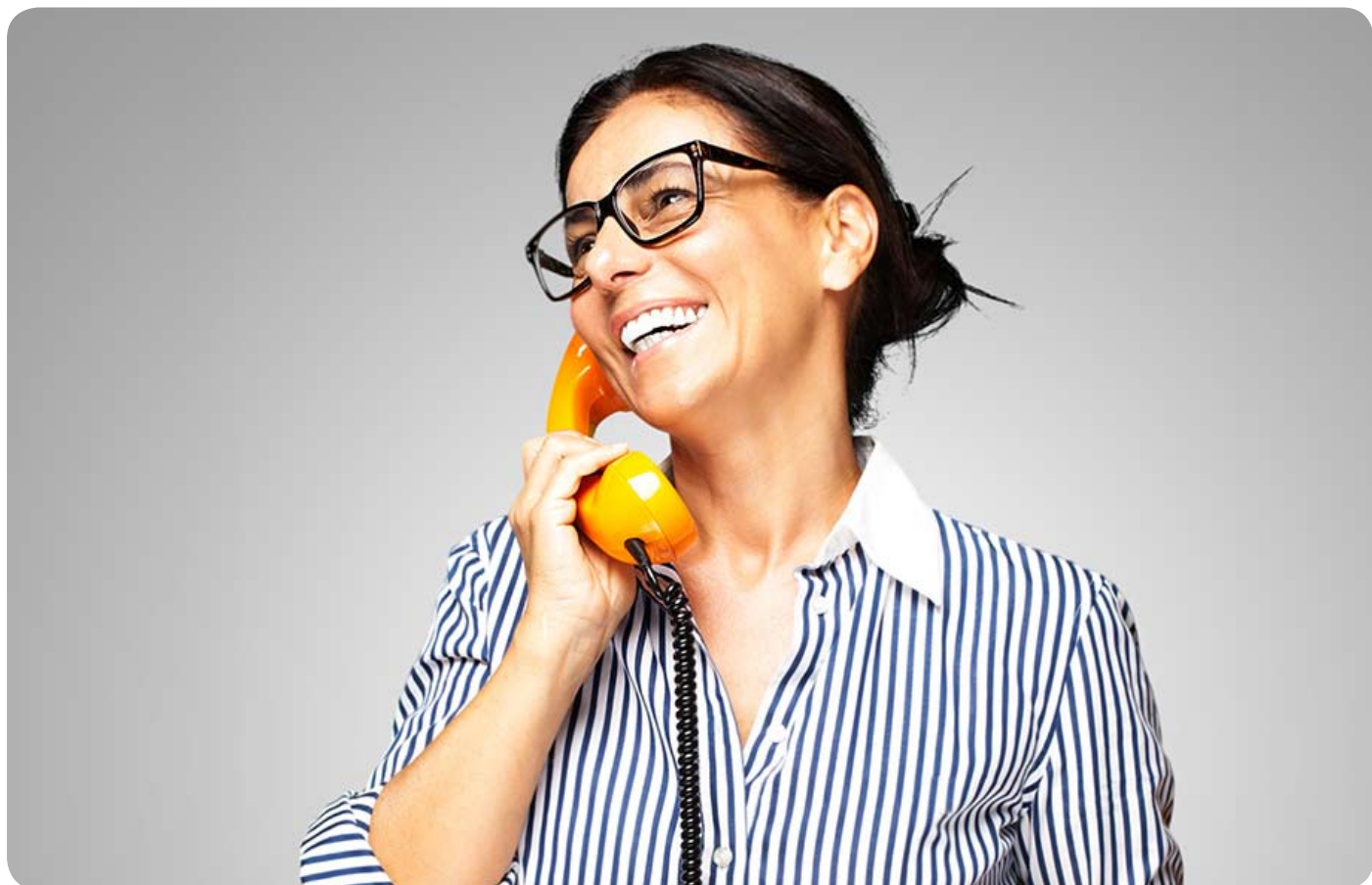
Справка: Также в электронном виде оказываются услуги по постановке на государственный кадастровый учет недвижимого имущества, выдаче сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (ГКН). Таким образом, теперь все наиболее востребованные услуги ведомства доступны в электронном виде.



«КАЧЕСТВО ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ ПРЕВЫШЕ ВСЕГО»

ХОДАКОВА МАРИЯ

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА И МЕТОДИЧЕСКОГО ОБУЧЕНИЯ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» - ВЦТО «КАЗАНЬ»



2015 год в Ведомственном центре телефонного обслуживания объявлен Годом повышения качества государственных услуг.



Со дня открытия в г. Казани филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» – Ведомственный центр телефонного обслуживания «Казань» прошел год и сейчас можно с уверенностью сказать, что этот год был годом становления и развития для площадки ВЦТО «Казань». За прошедший с момента открытия ВЦТО в г. Казани год, работа ведомственного центра была налажена и организована для приема звонков заявителей в круглосуточном режиме.

В настоящее время эффективная работа Call центра подразумевает соответствие всем современным стандартам и требованиям по информационному обслуживанию заявителей, что и реализовано ВЦТО в г. Казань.

Для качественного оказания населению государственных услуг созданы и функционируют структурные подразделения ВЦТО «Казань», каждое из ко-

торых отвечает за узкую специализацию в своей сфере. Так в частности, отдел правового и кадрового обеспечения осуществляет подбор персонала, отдел контроля качества и методического обучения проводит обучение и готовит специалистов Call центра, а также контролирует работу операторов, отдел информационного обслуживания (далее – ОИО) задействован в осуществлении функции ведомственного телефонного обслуживания заявителей посредством, как приема входящих звонков, так и осуществления исходящих звонков.

Так как важной функцией Ведомственного центра телефонного обслуживания является экономия времени и денег заявителей Росреестра, соответственно ВЦТО создает единую точку «входа-выхода» для получения информации не только об услугах предоставляемых Росреестром

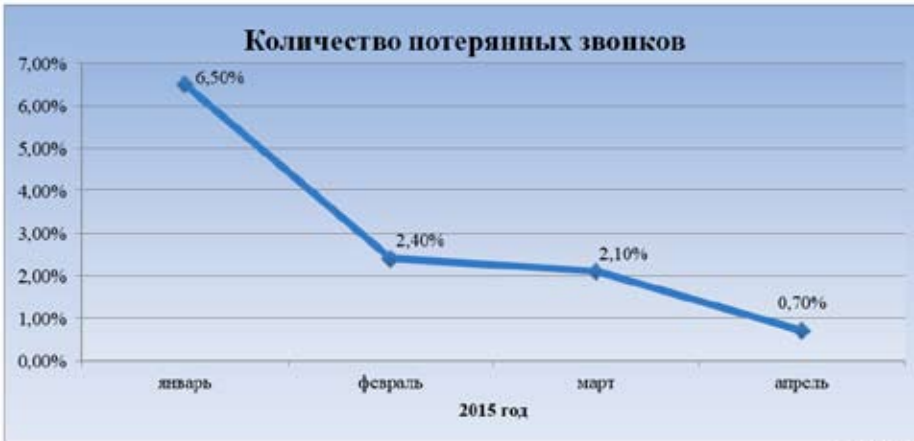


График №1



График №2

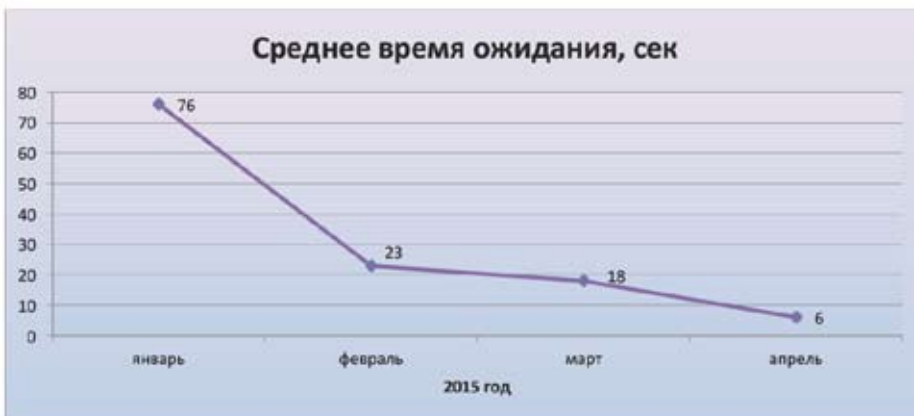


График №3

населению, но и услугах, которые могут быть востребованы заявителями в дальнейшем. Это реализуется через формы обратной связи, на сайте rosreestr.ru. Учитывая это, качество оказываемых услуг является одним из самых важных показателей и оценивается по нескольким показателям, рассмотренным далее.

1. Процент потерянных вызовов (LCR) – доля вызовов от количества поступивших

к операторам вызовов, не дошедших до операторов.

Согласно концепции развития Ведомственного центра телефонного обслуживания процент потерянных звонков должен составлять не более 10 % от общего количества входящих звонков. На графике №1 показана динамика в процентном соотношении числа потерянных звонков по месяцам.

Если проанализировать ситуацию за 2015 год, то заметна положительная тенденция. Следует учесть, что в данную статистику входят также звонки время ожидания, которых в очереди составляет до 7 секунд. Как правило, такие звонки, не успев дойти до операторов, переходят в категорию «потерянные». Процент таких звонков составляет в среднем 24% от общего количества потерянных звонков за указанный период. Таким образом, число звонков не дошедших до операторов с каждым месяцем сокращается, что положительно сказывается на другом показателе – уровне сервиса Ведомственного центра телефонного обслуживания, динамика которого показана на графике №2.

2. Уровень сервиса (SL) – доля вызовов, принятых операторами за определенный период времени.

На данный момент требуемый параметр это 90 % от всех входящих звонков должны быть приняты к обслуживанию в течение 40 секунд.

3. Время ожидания ответа (CWT) – показывает скорость приема обращений.

Таким образом, как показано на графике №3, время ожидания ответа оператора снизилось на 70 секунд по сравнению с началом года и составляет в апреле месяце 6 секунд.

Специалистами отдела контроля качества и методического обучения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» – ВЦТО «Казань» ежедневно ведется анализ и сбор данных по вышеперечисленным показателям.

По результатам ежедневного анализа в случае отклонения какого-либо показателя от установленных требований сотрудниками оперативно принимаются меры по оптимизации процессов обслуживания.

4. Качество работы операторов – средний балл по результатам прослушивания, отражающий качество работы операторов, уровень их профессиональной подготовки. При вычислении данного показателя учитываются, в том числе поступившие жалобы, а также благодарности в адрес операторов.

Одной из основных задач для ведомственного телефонного обслуживания является обеспечение контроля качества обслуживания заявителей операторами ВЦТО. В связи с этим разработан комплекс мероприятий по осуществлению контроля, работает комиссия по рассмотрению жалоб на действия сотрудников ВЦТО, утверждено положение об оценке качества работы сотрудников филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» – ВЦТО «Казань», еженедельно проводятся тренинги для сотрудников ВЦТО.



Сам процесс контроля сотрудников, осуществляющих непосредственный прием обращений заявителей, проводится путем прослушивания сохраненных записей диалогов с заявителями и просмотром экранных видеозаписей за определенный период.

Для создания объективной картины работы специалистов диалоги выбираются методом случайного выбора по всем тематикам услуг, оказываемым ВЦТО, с разной длительностью разговоров, время начала разговора должно варьироваться в течение суток. В течение отчетного периода оценка телефонных вызовов оператора ОИО ведется «веерным» образом, т.е. чтобы оценить качество работы оператора ОИО, оцениваются вызовы, принятые оператором ОИО в разные дни отчетного периода.

Оценка качества разговора производится в соответствии с утвержденными критериями оценки. В процессе оценки качества обслуживания заявителей ВЦТО «Казань» специалист по оценке заполняет оценочный лист с указанием выявленных ошибок.

В результате прослушивания выявляется информация о пробелах в знаниях у операторов, что в последующем учитывается при принятии решения о необходимости проведения дополнительного обучения. При необходимости специалист по оценке имеет возможность провести индивидуальную консультацию с сотруд-

ником либо групповое занятие с целью отработки вопросов, по которым было допущено наибольшее количество ошибок.

Процесс обучения является одним из ключевых звеньев в системе контроля.

Специалистами отдела контроля качества и методического обучения ВЦТО «Казань» еженедельно проводятся тренинги и обучающие мероприятия для операторов ведомственного центра.

К каждому занятию материал подготавливается тренером с учетом имеющейся практики с прослушиванием звонков и обработкой реальных ситуаций, возникающих у заявителей. На занятиях операторы самостоятельно находят решения по выходу из сложившейся ситуации.

Обучающие программы затрагивают не только область законодательства, но и психологические тонкости профессии, такие как работа с конфликтными заявителями и методы регулирования нестандартных ситуаций.

В отделе контроля качества и методического обучения предварительно составляется план мероприятий по повышению качества услуг предоставляемых Ведомственным центром телефонного обслуживания.

Как упоминалось ранее в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» – ВЦТО «Казань» создана специальная комиссия по рассмотрению жалоб, поступивших на сотрудников центра.

Все обращения с тематикой «Жалоба на сотрудника ВЦТО» рассматриваются в оперативном порядке, т.е. всего 2 часа дается на изучение всех материалов: прослушивание записи звонка, просмотра экранной записи, после чего собирается комиссия и рассматривает вопрос по существу. По результатам заседания комиссии принимается решение об удовлетворении либо отказе в удовлетворении жалобы. Соответственно, в случае признания жалобы обоснованной к сотруднику применяются все необходимые меры для предотвращения в дальнейшем допущенных ошибок. Это может быть как индивидуальная разъяснительная беседа, так и проведение дополнительного тренинга.

Также для определения уровня общей удовлетворенности населения качеством обслуживания в территориальных отделах и подведомственных учреждениях Росреестра в ряде случаев (например, при формировании талона предварительной записи) после получения государственной услуги заявителю будет предложено оценить качество полученной государственной услуги путем отправки т.смс-сообщения. Кроме того, в случае формирования талона предварительной записи с помощью услуг Ведомственного центра телефонного обслуживания, заявителю могут позвонить сотрудники центра и уточнить, как его приняли в территориальном отделе. Оценка проводится по пятибалльной шкале от 1 до 5, где 5 - безупречное обслуживание, по следующим критериям:

- Время предоставления государственных услуг;
- Время ожидания в очереди при получении государственных услуг;
- Вежливость и компетентность сотрудника, взаимодействующего с заявителем при предоставлении государственных услуг;
- Комфортность условий в помещении, в котором предоставлены государственные услуги;
- доступность информации о порядке предоставления государственных услуг.

Результаты данных опросов направляются в центральный аппарат Росреестра, где на основании этой информации ведётся работа по оценке работы конкретных территориальных отделов.

Таким образом, всесторонний подход к проведению оценки качества предоставления государственных услуг, позволяет поддерживать на должном уровне обслуживание заявителей и вызывает доверие и положительное отношение к работе Росреестра. ●

С КАКИМИ ПРОБЛЕМАМИ СТАЛКИВАЮТСЯ, НАНИМАЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

ВИКТОРИЯ САФОНОВА / ПРЕСС-СЕКРЕТАРЬ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Около двух с половиной тысяч человек опросила Кадастровая палата по Республике Татарстан, чтобы выяснить с какими проблемами сталкиваются жители республики, нанимая кадастровых инженеров

Самое главное – сроки выполнения работ. Чем быстрее и добросовестнее инженер справится со своей задачей, тем быстрее специалисты кадастровой палаты произведут учет недвижимости. Половина опрошенных ждали подготовки межевых и технических планов около месяца. Практика показывает, что от 10 до 30 рабочих дней в зависимости от сложности работ – реальный срок их исполнения. 480 человек указали в анкетах, что кадастровые инженеры готовили необходимые для учета документы в течение трех месяцев, 151 человек – от трех месяцев до года, а 49 дождалась результата работ только через год с лишним.

В большинстве случаев, судя по данным анкетирования, кадастровые инженеры перекладывают свою работу по согласованию местоположения границ на самих заказчиков работ. Только 523 человека ответили, что подписи в акте согласования собирал кадастровый инженер. Остальные делали это самостоятельно, либо совместно с инженером. «Помимо незачетного профессионального поведения, здесь можно увидеть и явные признаки халатности, – говорит заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Алина Камартдинова. Ведь именно кадастровый инженер несет ответственность за внесение в межевой план достоверных сведений. За год с небольшим органами прокуратуры Татарстана были возбуждены дела об административных правонарушениях в отношении 47 кадастровых инженеров. И все они связаны с предоставлением ложных сведений.»

По данным анкетирования проблемы, возникающие в ходе кадастровых работ, большинство инженеров в республике решают самостоятельно. И все-таки, 170 заявителей отметили, что инженеры отправляли их за консультацией в кадастровую палату, либо администрации городов и районов и их структурные подразделения – КЗИО и ПИЗО. «Сегодня заявитель фактически должен быть исключен из процесса подготовки документов для учета, тем более что межевые и технические планы кадастровая палата принимает только в электронном виде – прокомментировала итоги анкетирования Алина Камартдинова. В идеале должны существовать двухсторонние отношения – орган учета – кадастровый инженер. Заявитель нанял специалиста, заключил договор и ждет результата. При этом, чтобы не возникло ситуаций, когда человек вынужден подрабатывать за кадастрового инженера в договоре необходимо оговорить все –

и сроки, и виды, и условия работ. Заключение договора – это гражданско-правовые отношения и в случае нарушения их условий, решить проблему можно в суде. Сейчас законодатели обсуждают законопроект, связанный с деятельностью кадастровых инженеров. В частности, речь идет об обязательном вступлении кадастровых инженеров в СРО. Сейчас в Татарстане насчитывается 725 инженеров. Но фактически работают 427. И не все они являются членами СРО кадастровых инженеров. Возможно, в решении споров с недобросовестными работниками окажет помощь и саморегулируемая организация, в интересах которой иметь профессиональное сообщество. В любом случае человек платит деньги и взамен рассчитывает на хорошо выполненную работу».



ПРОБЛЕМУ СОХРАНЕНИЯ КАСКАДА ОЗЕР В ПОСЕЛКЕ КОНСТАНТИНОВКА ОБСУДИЛИ В ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН



За одним столом встретились экологи, представители природоохранной прокуратуры, исполкома Казани, Нижневолжского бассейнового водного Управления, Кадастровой палаты по РТ и инициативная группа жителей Константиновки, которая уже несколько лет пытается защитить местное озеро. Так, на сегодняшний день ей удалось добиться через суд аннулирования прав собственности на четыре участка, границы которых проходят непосредственно по водной глади. Казалось бы, ситуация повернулась в пользу защитников озера. Но жители поселка хотят иметь гарантии, что и в будущем никто не сможет «отрезать» часть водного объекта.

Заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Алина Камартинова объяснила собравшимся, что постановка водных объектов на учет не предусмотрена законодательством. Водных бассейнов на кадастровой карте нет. «Даже, если я знаю, что именно в этом месте находится озеро или протекает река, оснований для отказа в постановке на када-

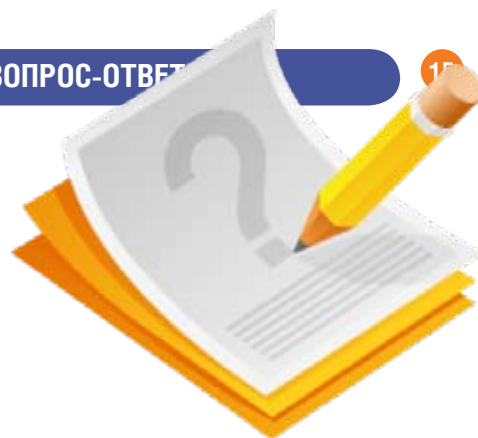
стровый учет (при наличии всех правильно оформленных документов) у меня нет, – подчеркнула Алина Камартинова, – юридически объект не существует.

Но, по ее словам, использовать возможности кадастрового учета для защиты озер и рек можно и нужно. Отмеченный объект можно поставить на кадастровый учет, как земельный участок. Тогда на кадастровой карте появятся его границы, переступить, которые уже нельзя.

Решено, что таким образом и будет учтено в кадастре безымянное озеро в Константиновке. Участники рабочей встречи также решили обратиться в Госсовет РТ с просьбой о разработке предложений по внесению в законодательство РФ требования о государственном учете водных объектов.

Сейчас в кадастре содержатся около сотни озер Татарстана. Сведения о них, были внесены в государственную базу много лет назад по материалам инвентаризации. И все они значатся, как земельные участки.

ВЫ СПРАШИВАЛИ? МЫ ОТВЕЧАЕМ!



БЫТЬ НЕ ТОЛЬКО АКТУАЛЬНЫМИ, НО И ПОЛЕЗНЫМИ ПОМОГАЕТ ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ В ОТВЕТ НА НАШЕ ОБРАЩЕНИЕ ПРИСЛАТЬ НАИБОЛЕЕ ИНТЕРЕСНЫЕ ВОПРОСЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ В ПРОЦЕССЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НАШИ ЧИТАТЕЛИ ОТКЛИКНУЛИСЬ С УДОВОЛЬСТВИЕМ. МЫ БЛАГОДАРНЫ ВАМ ЗА ОТЗЫВЧИВОСТЬ И ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ОТВЕТЫ НА ВАШИ ВОПРОСЫ

НАШИ ЭКСПЕРТЫ



**Главный специалист-эксперт отдела регистрации прав публично-правовых образований Управления Росреестра по Республике Татарстан
Насиба Арабова**



**Заместитель начальника отдела регистрации прав физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан
Дина Зантимирова**



**Начальник отдела регистрации сделок и перехода прав физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан
Галина Гончарова**

ОТВЕЧАЕТ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫХ ОБРАЗОВАНИЙ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РТ НАСИБА АРАБОВА

■ **Как можно перенести неизрасходованные денежные средства со старого ключа доступа в сервисе «Информационный ресурс»?**

■ Прежде всего, необходимо получить новый ключ доступа на то же лицо. На новый ключ доступа будут автоматически перенесены неизрасходованные средства. В случае возникновения затруднений необходимо обратиться в службу технической поддержки сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru> в разделе «Помощь и поддержка»)

■ **Мы являемся заявителями и подали документы на куплю-продажу квартиры. Как можно получить информацию о готовности документов?**

■ Информацию о статусе рассмотрения документов можно получить по справочному телефону 8 800 100 34 34, либо на сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru> в разделе Сервисы - Проверка состояния запроса online).

■ **Каким образом можно внести изменения в ЕГРП в объект недвижимости нежилого назначения в случае увеличения площади в результате перепланировки (реконструкции)?**

■ Согласно нормам Градостроительного кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капи-

тального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство кроме случаев:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если та-

кие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Таким образом, для внесения изменений в ЕГРП необходимо обратиться в Управление с соответствующим заявлением, документом об оплате госпошлины и приложить проектно-разрешительные документы, выданные уполномоченными органами.

■ Мы с мужем являемся собственниками земельного участка с разрешенным использованием для Индивидуального жилищного строительства и в настоящий момент построили фундамент. Каким образом мы можем его зарегистрировать?

■ Ответ. В соответствии с п. 2 ст. 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, и разрешения на строительство, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для строительства создаваемого объекта требуется получение такого разрешения.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если на основании данного документа ранее было зарегистрировано право заявителя (право лица, представителем которого является заявитель, если документы на государственную регистрацию представлены представителем) на указанный земельный участок в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Разрешение на строительство, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для строительства создаваемого объекта требуется получение такого разрешения, запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем такое разрешение, при условии, что заявитель не представил такое разрешение по собственной инициативе.

ОТВЕЧАЕТ НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК И ПЕРЕХОДА ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ГАЛИНА ГОНЧАРОВА

■ Необходимо ли в договоре купли-продажи недвижимости, приобретаемой с кредитными средствами указывать дату и номер кредитного договора либо достаточно просто указать наличие кредитных средств?

■ В соответствии с пунктом 2 статьи 22 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в случае приобретения недвижимого имущества с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, в договоре, являющемся основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой, достаточно указать название договора или основание, из которого возникло обеспеченное ипотекой денежное обязательство, дату и место заключения такого договора или дату возникновения основания обеспеченного ипотекой денежного обязательства.

■ Необходимо ли предоставлять нотариально удостоверенное согласие супруга на передачу имущества в залог, в случае если указанное имущество приобреталось в браке, но договор ипотеки заключен после 01.07.2014 и государственной регистрации не подлежит?

В соответствии с пунктом 3 статьи 6 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества.

Как установлено пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации для совершения одним из супругов

сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

В связи с изложенным, для государственной регистрации ипотеки по договору, заключенному после 01.07.2014, в случае если закладываемое имущество приобреталось в браке, необходимо предоставить нотариально удостоверенное согласие другого супруга на совершение данной сделки (за исключением залога имущества, которое в соответствии с законодательством не относится к совместно нажитому).

■ Каким образом оформляется отказ от права преимущественной покупки доли объекта недвижимого имущества от имени несовершеннолетнего ребенка?

■ Согласно действующему законодательству за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в пункте 2 статьи 28 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны.

К сделкам законных представителей несовершеннолетнего с его имуществом применяются правила, предусмотренные пунктами 2 и 3 статьи 37 ГК РФ.

Несовершеннолетние в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет совершают сделки, за исключением названных в пункте 2 статьи 26 ГК РФ, с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя (пункт 1 статьи 28, пункт 1 статьи 26 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 60 Семейного кодекса Российской Федерации при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 2 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель – давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей,

а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.

В связи с изложенным, отказ от преимущественного права покупки доли от имени несовершеннолетних детей, не достигших четырнадцати лет, оформляется родителями, усыновителями или опекунами, от имени детей в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет, самостоятельно, с письменного согласия своих законных представителей – родителей, усыновителей или попечителя с приложением документов, подтверждающих разрешение органов опеки и попечительства.

Возможно ли представить заявление о приостановлении государственной регистрации второй раз, если первый раз заявление о приостановлении государственной регистрации было написано на срок менее 3-х месяцев?

В соответствии с пунктом 3 статьи 19 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав может быть приостановлена не более чем на три месяца на основании поступившего в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления в письменной форме правообладателя, стороны или сторон сделки либо уполномоченного им или ими на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности. В заявлении указываются причины, послужившие основанием для приостановления государственной регистрации прав, и срок, необходимый для такого приостановления.

Исходя из изложенного, заявитель, предоставляя в регистрирующий орган заявление о приостановлении, может самостоятельно определить срок, который ему необходим для устранения недочетов. Однако следует отметить, что предоставление указанного заявления повторно по вышеуказанному пункту действующим законодательством не предусмотрено.

**ОТВЕЧАЕТ ЗАМЕСТИТЕЛЬ
НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ
ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ УПРАВЛЕНИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН ДИНА ЗАНТИМИРОВА**

У меня имеется в наличие Выписка из протокола общего собрания СНТ о выборах председателя и бухгалтера и справка СНТ о принадлежности земельного участка. Достаточно ли данных документов для регистрации права собственности на земельный участок?

В соответствии со статьей 25.2 Закона о регистрации предусмотрен упрощенный порядок государственной регистрации права собственности на земельный участок, предоставленный гражданину до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации (до 30.10.2001г.), в том числе для садоводства и огородничества. При этом указанная статья содержит перечень документов – оснований для государственной регистрации права на такой земельный участок, свидетельствующих о предоставлении данного земельного участка такому гражданину. К ним относятся государственный акт, свидетельство о праве на землю, решение (постановление) о предоставлении земельного участка и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие право такого гражданина на данный земельный участок.

Указанные в Вашем обращении документы не являются основаниями для государственной регистрации права собственности, так как не свидетельствуют о предоставлении Вам земельного участка.

Возможно ли зарегистрировать право собственности на возведенное строение на одного из собственников земельного участка, в случае если земельный участок находится в долевой собственности, а собственник не дает своего согласия на оформление данного имущества в собственность?

Положения Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает единство судьбы земельных участков и расположенных на них строений. Однако, учитывая положения Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) в соответствии со ст.245 соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества. Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

Обращаем Ваше внимание, согласно п.3 ст.252 ГК РФ при недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Исходя из изложенного, в случае отказа собственников заключить добровольно соглашение, определяющее принадлеж-

ность жилого дома одному из собственников, на указанный жилой дом возникает право долевой собственности пропорционально принадлежащим долям на земельный участок.

Жилой дом на два хозяина. Возможно ли зарегистрировать право одного на свою часть дома по «дачной амнистии»?

По-видимому, речь идет о так называемых домах «усадебного типа», предназначенных для проживания двух и более семей и имеющих самостоятельные выходы на земельный участок.

Законодательством не дано точного юридического определения таких объектов. Их нельзя отнести к индивидуальным жилым домам, поскольку к последним согласно п. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ относятся отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи. По «дачной амнистии», то есть в упрощенном порядке (ст. 25.3 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») возможна государственная регистрация права на объект индивидуального жилищного строительства, созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства.

Таким образом, упрощенный порядок государственной регистрации прав на дом «усадебного типа» не распространяется. Регистрация права на такой объект проводится на основании документов, подтверждающих факт его создания (разрешение на ввод в эксплуатацию).

Кто кроме собственников помещений в многоквартирном доме может подать заявление на регистрацию права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома?

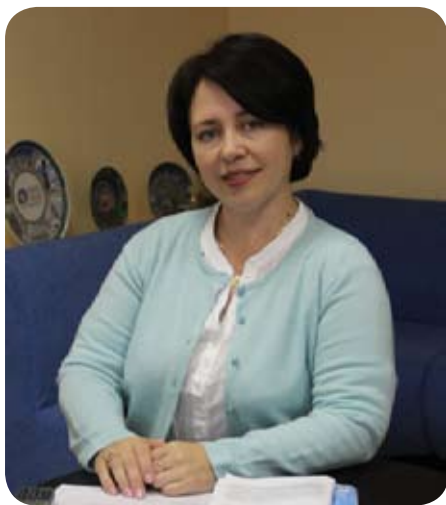
От имени участников общей долевой собственности на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, вправе обратиться их представитель, уполномоченный на это принятым решением общего собрания указанных собственников в соответствии с «Административным регламентом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по представлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 09.12.2014 №789. ●



РЕГИСТРАЦИЯ ПРИОСТАНОВЛЕНА. ЧТО ДЕЛАТЬ?

ЭНДЖЕ МУХАМЕТГАЛИЕВА /

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Управление Росреестра по Республике Татарстан в своей деятельности довольно успешно использует услугу СМС-информирования заявителей по документам, принятым на государственную регистрацию прав. Однако не всегда такие сообщения радуют наших граждан. Очень часто при поступлении на телефон сообщения с текстом «По Вашему заявлению принято решение: приостановить по решению регистратора», заявители тут же в большом волнении начинают писать на сайт Управления или звонить в отдел регистрации с вопросами, по какой причине регистрация приостановлена, и ка-

кие действия необходимо предпринять в этом случае? При этом нередко приходится давать устные пояснения и отвечать на письменные обращения возмущенных заявителей, почему при подаче документов на регистрацию у сотрудника приема не было к ним никаких замечаний, а впоследствии регистратору «что-то не понравилось». Чтобы успокоить наших заявителей и предупредить такие вопросы в дальнейшем, хотелось бы пояснить порядок действий государственного регистратора и заявителя при приостановлении государственной регистрации права.

Порядок государственной регистрации прав установлен статьей 13 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации). Представляя документы на государственную регистрацию права, заявителю следует помнить, что по Закону о регистрации отказ в приеме документов недопустим, поэтому на этапе приема у заявителя принимаются те документы, которые он представляет, независимо от того, достаточно ли полный пакет документов представлен и все ли они в порядке.

После приема представленных заявителем документов они передаются для проведения правовой экспертизы государственному регистратору – специали-

ту Управления, имеющему значительный опыт работы в сфере государственной регистрации прав, прошедшему специальные курсы и сдавшему квалификационный экзамен. Именно на этапе правовой экспертизы документы изучаются на предмет соответствия требованиям законодательства, в необходимых случаях для получения дополнительной информации направляются межведомственные запросы, и по результатам такой работы государственным регистратором принимается решение о возможности проведения регистрации права либо о приостановлении регистрации. Поэтому факт принятия у заявителя документов не является гарантией того, что с документами все в порядке и к сроку, указанному в выданной расписке, государственная регистрация права будет проведена.

При поступлении СМС о приостановлении государственной регистрации права в первую очередь загляните в свою электронную почту. При подаче документов большинство заявителей оставляют свой адрес электронной почты, на который не позднее рабочего дня, следующего за днем приостановления регистрации, направляется соответствующее уведомление, содержащее причины приостановления и фамилию регистратора, принявшего решение. В случае отсутствия электронной почты уведомление о прио-

становлении можно получить нарочно в Управлении Росреестра по Республике Татарстан либо, при указании на то в заявлении о государственной регистрации, уведомление направляется заявителю по почте на указанный им адрес.

Государственная регистрация права может быть приостановлена при возникновении у государственного регистратора сомнений в наличии оснований для регистрации, в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений. Кроме того, если к моменту окончания срока регистрации не поступил ответ на направленный межведомственный запрос, государственная регистрация права также приостанавливается. Обратите внимание: Закон о регистрации обязывает государственного регистратора принять меры по получению дополнительных документов (сведений, информации). При этом заявителю дано право представить дополнительные доказательства наличия у него оснований для государственной регистрации.

По Закону о регистрации в указанных случаях государственная регистрация права приостанавливается не более чем на один месяц.

Внимательно прочтите текст уведомления и обратите внимание на то, какие действия предприняты государственным регистратором для устранения причин приостановления и что предлагается совершить заявителю. Как показывает практика работы отдела регистрации прав физических лиц, в большинстве случаев заявителям нет необходимости представлять какие-либо дополнительные документы, достаточно набраться немного терпения для того, чтобы государственный регистратор для устранения возникших у него вопросов получил на свой запрос ответ полномочного органа. После поступления указанного ответа при условии устранения всех причин приостановления государственная регистрация права будет возобновлена до истечения срока приостановления. Иными словами, в большинстве случаев опасения заявителей о том, что срок приостановления затянется, являются напрасными.

Однако действующим законодательством предусмотрены случаи, когда сам заявитель обязан представить необходимые для государственной регистрации права документы. Так, Федеральный закон от 27 июля 2010г. N 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» обязывает заявителя самостоятельно представить правоустанавливающие документы на объекты недвижимости, права на которые не заре-



ДЛЯ СПРАВКИ: УЧИТЫВАЯ, ЧТО ОТДЕЛОМ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ «ПЕРВИЧНЫХ» ПРАВ, ГОСУДАРСТВЕННЫМИ РЕГИСТРАТОРАМИ ОТДЕЛА В СРЕДНЕМ В МЕСЯЦ ПРИОСТАНАВЛИВАЕТСЯ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПРИЧИНАМ ОКОЛО 40-50 % ОТ ВСЕХ ПОСТУПИВШИХ ДЕЛ.

гистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Таким образом, если причина приостановления государственной регистрации права заключается в отсутствии правоустанавливающего документа на заявленный объект недвижимости (а такая причина – не редкость в практике отдела), то заявителю необходимо самому озадачиться вопросом поиска и представления такого документа на регистрацию права в течение срока приостановления. При этом следует учесть, что представление в таком случае правоустанавливающего документа не означает устранения причин приостановления, ведь государственному регистратору необходимо изучить данный документ, то есть, по сути, вновь провести правовую экспертизу.

Обратите внимание: если в течение месяца причины, препятствующие государственной регистрации права, не будут устранены, государственный регистратор обязан отказать в государственной регистрации. Но у заявителя всегда есть возможность самому продлить срок приостановления до 3-х месяцев либо подать заявление о прекращении государственной регистрации права, а после устранения замечаний в любое время представить документы повторно.

Рассматривая предусмотренные Законом о регистрации основания приостановления, нельзя не отметить и такой, хотя и достаточно редкий, случай, как приостановление регистрации на основании решения или определения суда.

При поступлении в Управление судебного акта о приостановлении регистрации государственного регистратор обязан приостановить регистрацию до отмены такого решения. Кроме того, если в период рассмотрения представленных документов в Управление поступит судебный акт о наложении ареста на объект недвижимости или запрета совершать определенные действия с объектом недвижимого имущества либо об избрании в качестве меры пресечения залога, регистрация права будет приостановлена до снятия ареста или запрета, возврата залога залогодателю или до решения вопроса об обращении залога в доход государства.

К сожалению, имеют место случаи, когда по результатам проведенной работы и по истечении всех предусмотренных Законом о регистрации сроков государственного регистратор вынужден отказать в регистрации права, причем нередко ситуации, когда заявители заведомо знают о таком исходе рассмотрения документов. Если все же в конечном итоге принято решение об отказе в государственной регистрации права, не стоит отчаиваться, ведь отказ в регистрации не лишает заявителя возможности повторно обратиться за государственной регистрацией права после устранения замечаний. В любом случае, помните, что ни один государственный регистратор в своей деятельности не нацелен препятствовать в реализации гражданами права на получение предусмотренных законодательством государственных услуг. ●



БРАЧНЫЙ ДОГОВОР В ПРОЦЕДУРЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

ЛЮДМИЛА КУЛАГИНА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК И ПЕРЕХОДА ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Брачный договор далеко не новое понятие в действующем законодательстве. Однако следует отметить, что ранее при проведении государственной регистрации прав мы редко сталкивались с данными соглашениями, на сегодняшний же день количество обращений за государственной регистрацией прав на основании брачных договоров значительно увеличилось. Именно поэтому мы решили посвятить этой теме данную публикацию и отметить некоторые моменты в процедуре государственной регистрации прав, на которые необходимо обратить внимание.

В соответствии с положениями Семейного кодекса Российской Федера-

ции (далее – СК РФ) имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов.

Брачным же договором супруги вправе изменить установленный законом режим совместной собственности, установить режим совместной, долевой или раздельной собственности, как на все имущество супругов, так и на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов (пункт 1 статьи 42 СК РФ).

Супруги вправе определить в брачном договоре свои права и обязанности

по взаимному содержанию, способы участия в доходах друг друга, порядок несения каждым из них семейных расходов; определить имущество, которое будет передано каждому из супругов в случае расторжения брака, а также включить в брачный договор любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов.

В связи с этим, можно двояко определить роль брачного договора в процессе государственной регистрации прав.

В одном случае указанный договор будет являться дополнительным документом, который необходим для проведения правовой экспертизы, представленных на



ЛЮДМИЛА КУЛАГИНА:

**БРАЧНЫЙ ДОГОВОР ЗАКЛЮЧАЕТСЯ
В ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ И ПОДЛЕЖИТ
НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ**

государственную регистрацию прав документов. В ином же случае данный договор может являться самостоятельным документом-основанием возникновения или прекращения прав.

Рассмотрим более подробно каждый из случаев.

Необходимость проведения правовой экспертизы, представленных на государственную регистрацию прав документов установлена статьей 13 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

Семейный кодекс Российской Федерации устанавливает, что для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

В случае, если по условиям брачного договора недвижимое имущество перешло в раздельную собственность лица, на чье имя оно зарегистрировано, то при совершении сделок супругом с подобным имуществом брачный договор исключает необходимость предоставления нотариально удостоверенного согласия другого супруга, однако брачный договор необходимо будет предоставить в регистрирующий орган.

Такие ситуации наиболее распространены при проведении государственной регистрации прав.

Теперь рассмотрим случаи, когда брачный договор будет являться документом основанием возникновения или прекращения прав.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона о регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии

с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Как установлено пунктом 2 статьи 4 Закона о регистрации обязательной государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которое оформлены после введения в действие Закона о регистрации.

Брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения (статья 40 Семейного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 41 СК РФ брачный договор может быть заключен как до государственной регистрации заключения брака, так и в любое время в период брака.

Так, в случае, если права на недвижимое имущество ранее были зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) за одним из супругов, а брачным договором устанавливается режим раздельной собственности на данный объект иного супруга, то право собственности данного супруга подлежит обязательной государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

Вместе с тем, необходимо обратить внимание, что в данном случае возникновение прав иного супруга влечет одновременно и необходимость прекращения прав того супруга, чьи права были зарегистрированы в ЕГРП. Поскольку государственная регистрация прав носит заявительный характер, это означает, что в указанной

ситуации с соответствующими заявлениями в регистрирующий орган необходимо будет обратиться обоим супругам. Брачный договор в указанном случае будет являться документом-основанием возникновения и прекращения прав.

В случае установления режима долевой собственности на совместно нажитое имущество будет также применяться процедура прекращения прав и регистрация нового права долевой собственности, что также предполагает необходимость предоставления в регистрирующий орган совместных заявлений супругов.

На практике часто возникают случаи, когда за государственной регистрацией прекращения прав собственности и регистрацией нового права обращается супруг, к которому по условиям брачного договора перешло в раздельную собственность недвижимое имущество, и на чье имя оно уже было зарегистрировано ранее. Данная процедура повлечет возникновение права раздельной собственности с момента проведения государственной регистрации. Но отметим, что, несмотря на это вносить изменения в Единый государственный реестр прав в подобном случае необязательно, но законодательством это не запрещено, и данная процедура уже исключает необходимость в случае отчуждения недвижимого имущества предоставлять на государственную регистрацию прав брачный договор, поскольку он будет являться основанием возникновения права раздельной собственности и будет помещен в дело правоустанавливающих документов.

Обращаем внимание, что брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению.

В завершение можно отметить, что супруги могут установить договорный режим как в отношении недвижимого имущества, которое уже имеется у супругов или у одного из них (как было рассмотрено ранее), так и в отношении недвижимого имущества, которые супруги будут приобретать в будущем.

Если у супругов на момент заключения брачного договора не было в собственности недвижимого имущества, то в случае его приобретения оно приобретает правовой режим (совместной, раздельной или долевой собственности), предусмотренный заключенным брачным соглашением. В этом случае брачный договор будет также являться документом-основанием для государственной регистрации прав наряду с иными правоустанавливающими документами и его необходимо будет представить в регистрирующий орган.



НЕЗАКОННО РАЗРАБАТЫВАЕМЫЕ КАРЬЕРЫ

ИЛЬНУР ГАЛЕЕВ / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА, ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Управлением Росреестра по Республике Татарстан в рамках надзорной деятельности, направленной на выявление и пресечение нарушений требований земельного законодательства, ведутся работы по выявлению стихийно разрабатываемых карьеров на территории Республики Татарстан.

На сегодняшний день сотрудниками отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии Управления выявлено более 150 таких карьеров, что говорит о катастрофических масштабах противоправных действий землепользователей. В большинстве случаев карьеры появляются на землях сельскохозяйственного назначения и без оформленных в соответствии с действующим законодательством документов, разрешающих их разработку.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки по целевому назначению способами, которые не должны причинить вред земле как природному объекту, в том числе приводить к деградации, загрязнению, захламлению земель, отравлению, порче, уничтожению плодородного слоя почвы и иным негативным (вредным) воздействиям хозяйственной деятельности.

За порчу и уничтожение плодородного слоя почвы, невыполнение или некачественное выполнение обязательств по рекультивации нарушенных земель, несоблюдение установленных экологических и других стандартов, правил и норм при проведении работ, связанных с нарушением почвенного покрова, юридические, должностные и физические лица несут ответственность, установленную действующим законодательством.

Указанные действия приводят к безвозвратной потере ценных сельскохозяйственных угодий, поскольку землепользователь не обременен требованием обязательной рекультивации земель после завершения добычи. Также бюджеты несут колоссальные потери в части налогообложения, земельный налог является основным источником доходов местных бюджетов. Во-первых, земельный налог оплачивается собствен-

никами в соответствии с категорией земель сельскохозяйственного назначения, налоговая ставка которой значительно ниже по сравнению с категорией земель промышленности, перевод земель в которую должен быть осуществлен в случае использования земель под разработку карьеров. Во-вторых, не оплачивается налог на добычу полезных ископаемых.

Незаконная разработка карьера – значит разработка карьера по добыче общераспространенных полезных ископаемых, к которым относятся песок, гравий, глина, песчано-гравийная смесь, без оформленной в установленном порядке лицензии на их добычу. Это один из злостных видов нарушения природоохранного законодательства. Даже законно работающий карьер представляет для окружающей среды угрозу, так как потенциальным следствием становится деградация почвы в зоне его разработки.

Природоохранным законодательством предусмотрены обязательные мероприятия по рекультивации, т.е. восстановлению почвенной структуры по окончании разработки карьера. Как правило, это одно из приоритетных условий лицензии – разрешительного документа предприятия – природопользователя, осуществляющего добычу общераспространенных полезных ископаемых. В противном случае на местах заброшенных карьеров появляются стихийные мусорные свалки, овраги,



ДАЖЕ ЗАКОННО РАБОТАЮЩИЙ КАРЬЕР ПРЕДСТАВЛЯЕТ ДЛЯ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ УГРОЗУ, ТАК КАК ПОТЕНЦИАЛЬНЫМ СЛЕДСТВИЕМ СТАНОВИТСЯ ДЕГРАДАЦИЯ ПОЧВЫ В ЗОНЕ ЕГО РАЗРАБОТКИ

которые, осыпаясь со временем, создают даже оползневые ситуации. Это отражается не только на ландшафте, нарушая природный баланс региона, но и на экономике, на бюджете, а также уровне жизни населения.

Также хотелось бы отметить, что с 20 марта 2015 года ужесточилась административная ответственность за все земельные правонарушения.

Так, штрафы сейчас исчисляются исходя из кадастровой стоимости земельных участков. Установление административных штрафов в процентах от кадастровой стоимости земельного участка обусловлено тем, что при определении штрафа за отдельные правонарушения в сфере земельных отношений учитываются индивидуальные характеристики конкретного земельного участка, ставшего предметом посягательства.

Мера наказания применяется дифференцированно, в зависимости от площади нарушения и его местоположения. Чем больше площадь нарушения, тем больше будет размер штрафа. Конечно, та-

кая мера применима ко всем нарушениям, в том числе и за незаконно разработанные карьеры.

Так, если раньше минимальный штраф, например, за самовольное занятие земельного участка в отношении физических лиц составлял 500 рублей, то с 20 марта это – 5 тысяч рублей, должностных лиц – 20 тысяч рублей (раньше – 1000 рублей), на юридических лиц – 100 тысяч рублей (раньше – 10 000 рублей).

За использование земельных участков не по целевому назначению Федеральным законом установлена следующая ответственность: для граждан минимальный штраф составил 10 тысяч рублей, для должностных лиц – не менее 20 тысяч рублей, для юридических лиц – не менее 100 тысяч рублей.

Кроме того, законом усилилась административная ответственность за неиспользование земельного участка: минимальный штраф для граждан составляет 20 тысяч рублей, для должностных лиц – не менее 50 тысяч рублей, для юридических лиц – не менее 400 тысяч рублей.

За невыполнение предписаний об устранении нарушения земельного законодательства законодатель предусмотрел ответственность на граждан от 10 тысяч до 20 тысяч рублей, на должностных лиц – от 30 тысяч до 50 тысяч рублей или дисквалификация до 3 лет, на юридических лиц – от 100 тысяч до 200 тысяч рублей.

В среднем размер штрафа за нарушение земельного законодательства увеличился в 10 раз. Кроме того, новым федеральным законом введена административная ответственность за повторное совершение административного правонарушения по невыполнению предписаний государственного земельного надзора: штраф на граждан составил от 30 тысяч до 50 тысяч рублей, на должностных лиц – от 70 до 100 тысяч рублей, на юридических лиц – от 200 до 300 тысяч рублей.

Таким образом, если такой карьер разработан, к примеру, юридическим лицом, то в соответствии с ч.1 ст.8.8 КоАП РФ штраф за незаконно разработанный карьер будет не менее 100 тысяч рублей. ●

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА: ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ ФОРМА ИЛИ СОДЕРЖАНИЕ

АДА ЗАЙДУЛЛИНА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫХ ОБРАЗОВАНИЙ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Свидетельство о государственной регистрации прав (далее – Свидетельство) – документ, удостоверяющий проведенную

государственную регистрацию возникновения и перехода права. Это прямо установлено Федеральным законом № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

С 1 января 2015 года вступили в силу Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765. Большинство потребителей государственных услуг Росреестра почувствовали это, получив вместо ставших уже привычными разноцветных Свидетельств, документ, распечатанный на обычном листе белой бумаги формата А4.

Действительно, в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765) проведенная государ-

ственная регистрация вещного права удостоверяется Свидетельством в форме документа на бумажном носителе. Свидетельство оформляется на официальном бланке органа, осуществляющего государственную регистрацию прав. В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 05.12.2014 № П/569 «О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 07.09.2010 № П/491 «Об утверждении Инструкции по делопроизводству в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии применяются общие блан-



ВЫДАВАЕМОЕ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ СВИДЕТЕЛЬСТВО, РАСПЕЧАТАННОЕ НА ОФИЦИАЛЬНОМ БЛАНКЕ УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН, СООТВЕТСТВУЕТ ТРЕБОВАНИЯМ ДЕЙСТВУЮЩИХ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ

ки; бланки писем; бланки конкретных видов документов с воспроизведением Государственного герба Российской Федерации с продольным или угловым расположением реквизитов, которые используются для оформления приказов, распоряжений, служебных писем, положений, регламентов, доверенностей, свидетельств о государственной регистрации прав и других официальных документов. Ранее установленное требование о том, что Свидетельство должно иметь степень защищенности полиграфической продукции уровня «Б», а также учетную серию и номер – ОТМЕНЕНО. С 1 января 2015 года Свидетельства будут печататься на обычном листе белой бумаги формата А4. Номер свидетельства (ранее состоявший из серии и номера) теперь соответствует номеру государственной регистрации права. Бланки старого образца оставшиеся в Росреестре могут быть использованы до 31.12.2015 (Распоряжение Росреестра №125 от 29 июня 2015 г.)

Изменение формы правоподтверждающего документа не меняет его юридическую сущность и содержание. Свидетельство по-прежнему является документом, удостоверяющим факт проведения государственной регистрации, то есть данный документ подтверждает следующее: на дату, указанную в нем в качестве даты выдачи, за определенным в нем лицом зарегистрировано указанное в нем право на основании поименованных в свидетельстве документов на описанный в данном документе объект недвижимости, о чем в ЕГРП в соответствующий день сделана регистрационная запись под соответствующим номером.

Свидетельство содержит следующие данные:

1) слова «Свидетельство о государственной регистрации права»;

2) графу «Дата выдачи» для внесения в свидетельство даты его формирования на бумажном носителе, которая может не совпадать с датой государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Единый государственный реестр прав) и с датой его фактической выдачи правообладателю;

3) графу «Документы-основания» для внесения в свидетельство реквизитов документов, на основании которых зарегистрировано вещное право;

4) графу «Субъект (субъекты) права» для внесения в свидетельство данных о правообладателе(ях), которому(ым) за которым зарегистрировано соответствующее право. При этом в соответствии с новыми правилами не предусмотрено указание сведений о почтовом адресе и адресе электронной почты и паспортных данных. При государственной регистрации права общей долевой собственности в свидетельстве, выдаваемом каждому участнику общей долевой собственности, в том числе участнику общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, сведений об остальных участниках общей долевой собственности – фамилий, имен, отчеств физических лиц, наименований юридических лиц, размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности либо информации о том, что право общей долевой собственности иных участников не зарегистрировано. При государственной регистрации права общей совместной собственности в свидетельстве, выдаваемом в единственном экземпляре всем участникам общей совместной собственности, когда количество участников общей совместной собственности не позволяет на лицевой стороне свидетельства, выдаваемого на бумажном носителе, в графе «Субъект (субъекты) права» указать сведения обо всех правообладателях;

5) графу «Вид права» для внесения данных о виде зарегистрированного вещного права, а также размера доли в праве общей долевой собственности;

6) графу «Кадастровый (условный) номер» для внесения кадастрового или условного номера объекта недвижимого имущества, которым идентифицирован соответствующий раздел Единого государственного реестра прав;

7) графу «Объект права» для внесения описания (характеристик) объекта недвижимого имущества.

8) графу «Существующие ограничения (обременения) права» для внесения сведений о зарегистрированных на дату

выдачи свидетельства ограничениях (обременениях) права на объект недвижимого имущества;

9) дату и номер государственной регистрации вещного права,;

10) графу «Государственный регистратор» (на лицевой стороне, а также в указанных выше случаях и на оборотной стороне свидетельства, дополнительных листах), где также указываются фамилия и инициалы государственного регистратора, вносится собственноручная подпись государственного регистратора, скрепляемая оттиском номерной гербовой печати органа, осуществляющего государственную регистрацию прав;

11) номер свидетельства, который соответствует номеру государственной регистрации права.

В случае повторной выдачи правообладателю нового свидетельства (например, взамен ранее утерянного, пришедшего в негодность, в связи с внесением в содержащуюся в Едином государственном реестре прав запись о праве изменения, в том числе в связи с допущенными в ранее выданном свидетельстве ошибками) в графу «Дата выдачи свидетельства» дополнительно вносятся слова «Повторное, взамен свидетельства», далее – дата выдачи предыдущего (предыдущих) свидетельства (свидетельств).

Таким образом, изменилась форма Свидетельства и требования к его заполнению. Однако это не снижает его юридическую силу, поскольку Свидетельство нового образца также подтверждает проведенную государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество.

В соответствии с законодательством государственная регистрация права на объект недвижимого имущества является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Данная норма означает, что утрата Свидетельства, его порча или изменение формы документа не отменяет для правообладателя государственные гарантии неприкосновенности зарегистрированного права. В связи с этим замена Свидетельств, оформленных на бланках «старого» образца, не требуется.

Таким образом, выдаваемое в настоящее время Свидетельство, распечатанное на официальном бланке Управления федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, соответствует требованиям действующих нормативно-правовых актов и является, легитимным правоподтверждающим документом. ●

ИСКУССТВЕННО СОЗДАННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕГО

ЛИЛИЯ ХАЗИЕВА

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ ОТДЕЛА ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Среди многочисленных гражданских дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции по заявлениям граждан об оспаривании действий (бездействий)

Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан по отказам в государственной регистрации прав на земельные участки и жилые дома, выделяются рассмотренные гражданские дела о признании незаконными решения Управления Росреестра по РТ отказа в государственной регистрации права собственности на искусственно созданный земельный участок.

Следует отметить, что в настоящее время вопросы, касающиеся правового режима искусственных территорий, нашли отражение в целом пласте действующего законодательства, в частности в Федеральном законе от 19.07.2011 N 246-ФЗ

"Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (далее – ФЗ №246-ФЗ); статья 22.3 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее – Закон о регистрации); положения Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 ФЗ №246-ФЗ искусственным земельным участком является сооружение, создаваемое на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части путем

намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком.

Согласно ст. 22.3 Закона о регистрации право собственности на искусственно созданный земельный участок регистрируется на основании решения о создании искусственного земельного участка и разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию, а также договора о создании искусственного земельного участка в случае, если на искусственно созданный земельный участок возникает право общей долевой собственности.

В рамках рассмотрения гражданских дел, судами было установлено, что физические лица обращались с заявлением о государственной регистрации права собственности на вышеуказанный объект. В качестве правоустанавливающих документов представлялись: решение о предоставлении водного объекта в пользование; письмо Отдела водных ресурсов по Республике Татарстан Нижнее-Волжского бассейнового водного Управления, представляемыми заявителями как «разрешение на ввод в эксплуатацию».

В ходе проведения правовой экспертизы государственными регистраторами были рассмотрены поступившие в Управление Росреестра по РТ ответы на запросы, направленные в Федеральное Агентство водных ресурсов (Росводресурсы) и Отдел водных ресурсов по Республике Татарстан Нижнее-Волжского бассейнового водного Управления. Из содержания данных ответов усматривалось, что «разрешение на ввод в эксплуатацию искусственного земельного участка представлялось считать недействительным, ввиду несоответствия указанной подписи образцу подписи должностного лица, а также то, что с момента вступления в действие ФЗ №246-ФЗ полномочия по выдаче разрешения на ввод искусственно созданного земельного участка в эксплуатацию не реализованы ни по одному случаю».

Таким образом, регистрирующий орган не усмотрел в представленных документах – документов-оснований для государственной регистрации права собственности на искусственно созданный земельный участок, предусмотренных ст.22.3 Закона о регистрации.

Управлением Росреестра по РТ было принято решение об отказе в государственной регистрации в связи с не представлением документов, необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом для государственной регистрации прав, а также по причине того, что доку-



менты, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

По мнению заявителей, достаточным документами являлись предоставленные письма, содержащие слова «разрешение на ввод в эксплуатацию». Вместе с тем, процесс получения правоустанавливающих документов на данные объекты не так прост и представлен в тексте ФЗ №246-ФЗ.

Оформление искусственных земельных участков больше похоже на оформление сооружений: необходимо решение о создании искусственного земельного участка, разрешение на его ввод в эксплуатацию

Созданию искусственного земельного участка должно предшествовать оформление договора водопользования в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. Однако на государственную регистрацию права на искусственный земельный участок предоставлять данный договор не требуется.

При этом, в соответствии со ст. 11 Водного кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 г. №74-ФЗ установлена возможность предоставления водных объектов в пользование для создания искусственных островов и искусственных земельных участков на землях, покрытых поверхностными водами, на основании решения уполномоченных органов без заключения договора водопользования.

Статьей 12 ФЗ №246-ФЗ определяются особенности выдачи разрешения на ввод созданного искусственного земельного участка в эксплуатацию. Поскольку искусственный земельный участок является сооружением, то к регулированию порядка получения и выдачи разрешения на ввод его в эксплуатацию, применяются положения Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ). Так, исходя из ч. 1 ст. 55 ГрК РФ, ввод объекта в эксплуатацию означает возможность

использования по целевому назначению созданного в полном объеме искусственного земельного участка в соответствии с разрешением на проведение работ по созданию искусственного земельного участка. Именно с моментом получения разрешения на ввод созданного искусственного земельного участка в эксплуатацию законодатель связывает признание земельного участка, как объекта правоотношений, оборот которого осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

Потребность создания искусственных земельных участков, обусловленная недостатком свободных площадей в прибрежных зонах, плотностью застройки крупных городов и ограниченностью земельных ресурсов, определила особенности правового регулирования общественных отношений, предметом которых являются искусственные земельные участки.

Чаще всего искусственные земельные участки создаются на водных объектах. Например, искусственные острова в Персидском заливе (Объединенные Арабские Эмираты). Международный аэропорт Кансай фактически является искусственным островом в Японском море. В России такая практика используется больше для решения промышленных задач, в том числе утилизации крупных промышленных объектов (нефтяных платформ, например). Также строятся искусственные острова, подобные построенным в Объединенных Арабских Эмиратах, Японии. Например, к Олимпиаде в Сочи в 2014г планировалось завершить строительство трех искусственных островов для размещения отелей.

Регистрационная практика имеет место и у нас. Но считаем необходимым представление тех документов, которые требует действующее законодательство.

На сегодняшний день наша позиция подтверждена также судами апелляционной инстанции. ●

РЕГИСТРАЦИИ НЕ ПОДЛЕЖАТ



АБЗАЛОВА ФАРИДА / ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ ОТДЕЛА ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РТ

Хорошо известно, что права на недвижимость возникают с момента их регистрации, а недвижимым имуществом является имущество, которое прочно связано с землей и его перемещение без несоразмерного нанесения ущерба его назначению невозможно. Это земельные участки, участки недр, здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, объекты незавершенного строительства.

Поэтому приобретая или создавая объекты недвижимости, граждане и юридические лица спешат побыстрее оформить права на данные объекты, обращаясь с соответствующими заявлениями в регистрирующий орган. И бывают очень удивлены в том случае, если регистрирующий орган выносит решение об отказе в государственной регистрации с формулировкой, что право на данный объект в соответствии с законом регистрации не подлежит. Ведь в законах и подзаконных актах конкретно и прямо не указаны случаи, когда права на объекты недвижимого имущества не регистрируются.

Логично, что, получив такой отказ, заявители обращаются в суды за защитой, как полагают, своего нарушенного права, не учитывая того, что не на все объекты права подлежат регистрации.

На какие же объекты права не подлежат государственной регистрации?

Рассмотрим эти случаи.

Это, в первую очередь, права на так называемые объекты временного назначения. Например, на торговые павильоны или минимаркеты на остановочных площадках, земля под которыми отводится на строго определенный срок, и которые состоят из легких конструкций – сборно-разборных сэндвич-панелей или из пластика.

Легкие конструкции объекта, изготовленные из сэндвич-панелей, свидетельст-

вуют о возможности его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению.

Оформление технического паспорта на вещь при отсутствии у такой вещи признаков, характерных для недвижимости, само по себе не может являться единственным доказательством того, что объект следует рассматривать как недвижимое имущество по смыслу действующего законодательства.

Во-вторых, не подлежат государственной регистрации права на объекты вспомогательного назначения. Данные объекты выполняют лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям. Они не имеют самостоятельного хозяйственного назначения и не являются отдельным объектом гражданского оборота. Например, железобетонный забор, огораживающий административное здание. В качестве другого примера можно также привести блочный пункт на газопроводе высокого и среднего давления к малярно-сушильному отделению, который предназначен для автоматического поддержания заданного выходного давления на газопроводе, автоматического отключения от подачи газа, а также для очистки газа от механических примесей. В данных случаях государственной регистрации подлежит право на административное здание и соответственно на газопровод, и не подлежит государственной регистрации право на забор, окружающий здание, и на блочный пункт, подсоединенный к газопроводу. Эта правовая позиция подтверждается судебной практикой, в частности, Постановлением Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13, в соответствии с которым в связи с отсутствием у объекта вспомогательного назначения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком.

Объекты вспомогательного назначения не могут самостоятельно эксплуатироваться и использоваться по целевому назначению при осуществлении коммерческой деятельности отдельно от главной вещи.

При этом не важно, являются ли объекты вспомогательного назначения объектами капитального строительства или нет, потому что понятие «объект капитально-

го строительства», используемое в нормах градостроительного законодательства, не тождественно понятию «объект недвижимости», т.к. имеет иную отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Также наличие технического паспорта и постановки на кадастровый учет объекта не может безусловно свидетельствовать о том, что объект имеет самостоятельное хозяйственное назначение и не выполняет обслуживающую функцию по отношению к другому объекту.

Однако на некоторые объекты вспомогательного назначения права все же регистрируются. К такому исключению относятся те объекты, права на которые регистрируются по «дачной амнистии», если объект находится на дачном или садовом земельном участке (например, баня, хозяйственная постройка, погреб, теплица).

Таким образом, регистрации не подлежат права на объекты вспомогательного назначения (кроме регистрации прав по «дачной амнистии»), а также права на так называемые временные объекты. И те и другие фактически и не являются объектами недвижимости в полном смысле этого слова.

Что касается результатов рассмотрения в судах дел об оспаривании отказов в государственной регистрации прав на временные объекты или на объекты вспомогательного назначения, то судами принимаются решения об отказе в удовлетворении жалоб заявителей на действия регистрирующего органа. При этом суды обосновывают свои решения тем, что данным отказом права собственника объекта никак не нарушаются, поскольку в соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса РФ он вправе владеть, пользоваться и распоряжаться своей собственностью по своему усмотрению. Факт того, что права на объект заявителя не подлежат государственной регистрации, не препятствует ему осуществлять свои права собственника.

Подытоживая все вышесказанное, можно сделать вывод, что право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав. ●

ЧЕРЕДА ДОБРЫХ ДЕЛ РОСРЕЕСТРА И КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ



ПО ВОПРОСАМ ОФОРМЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ВЕТЕРАНОВ ПРОКОНСУЛЬТИРОВАЛИ НА ДОМУ.

В преддверии празднования 70 – летия со дня победы в Великой Отечественной войне совместными силами ведомств был проведен месячник оказания выездных консультаций для ветеранов ВОВ, тружеников тыла и вдов участников ВОВ, проживающих в Казани.

С 20 апреля по 15 мая не только граждане указанных категорий смогли не выходя из дома получить профессиональную помощь, а также их детям и ближайшим родственникам представилась такая возможность.

Для того, чтобы воспользоваться предложенной услугой, желающим было необходимо только записаться, предварительно позвонив по телефону 8(843) 255-25-12, и выбрать наиболее удобную дату и время.

С каждым годом ветераны становятся старше и им все сложнее добраться до государственных учреждений для получения консультаций или сдачи документов, именно поэтому сотрудники Управления и Кадастровой палаты выезжали к ветеранам на дом и консультировали по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, получая в ответ слова благодарности и самые добрые пожелания.

ЕДИНЫЙ ДЕНЬ КОНСУЛЬТАЦИЙ

28 апреля Управление Росреестра по Республике Татарстан провело очередной «Единый день консультаций». В этом году мероприятие было также приурочено 70-й годовщине Победы в Великой Отечественной войне.

Гражданам представилась уникальная возможность получить профессиональную и качественную консультацию по всем вопросам, связанным с оформлением прав собственности на недвижимость, в один день и в одном месте. Кроме специалистов Росреестра Татарстана, в «Едином дне консультаций» также приняли участие представители Кадастровой палаты, Пенсионного фонда, Налоговой службы, БТИ, Исполкома г. Казани.

Стоит отметить, что в очередной раз мероприятие показало свою значимость и востребованность: только в Казани за консультациями к специалистам обратилось около 500 граждан. Также «Единый день консультаций» состоялся во всех территориальных отделах Управления, где жители муниципальных районов смогли получить квалифицированные ответы на свои вопросы. Всего в районах республики за консультацией к специалистам обратились около тысячи граждан, большинство которых с благодарностью отзывалось об организованном Управлением мероприятии и благодарило за возможность получить широкий спектр консультаций.

В наше динамично развивающееся время нельзя недооценивать важность информации для принятия решений. Управление Росреестра по Республике Татарстан, понимая это, уделяет особое внимание работе по информированию граждан. И работа эта будет продолжена, ведь заявители имеют право на получение качественной государственной услуги, а задача Управления, как государственного органа – обеспечить это.



КОНКУРС ДЕТСКИХ РИСУНКОВ «ПАМЯТЬ ПОКОЛЕНИЙ».

В конкурсе приняли участие дети сотрудников Кадастровой палаты по РТ. Торжественное награждение победителей конкурса, приуроченного к 70-летию Победы, состоялось в Центральном аппарате Учреждения. Состязание проводилось в апреле среди детей сотрудников учреждения в возрасте от 3 до 17 лет. На конкурс было представлено 190 работ 158 детей, некоторые прислали по 2-3 рисунка. Стоит отметить, что в конкурсе приняли участие дети сотрудников не только из Казани, но и из филиалов палаты. Некоторые ребята представили на конкурс рассказы о судьбе своих прадедушек, воевавших в рядах Красной армии. По итогам конкурса выявлены 26 победителей в следующих возрастных категориях: 3-4 года, 5-7 лет, 8-10 лет, 11-13 лет, старше 13 лет, а также лучшие в номинациях «За оригинальную творческую идею», «За лучшее раскрытие темы», «За



мастерство». Церемонию награждения провела директор Кадастровой палаты по РТ Ленара Музафарова. Она поблагодарила детей и их родителей за участие в конкурсе. Также глава учреждения напомнила о значимости Победы в Великой Отечественной войне и рассказала о ряде интересных, но не самых известных фактов, связанных с ней. «Я никогда так не волновалась, даже когда выступала на коллегии перед Президентом РТ. Оказалось, что провести встречу с детьми намного сложнее, ведь нужно найти правильные слова, чтобы они поняли то, что я хочу до них донести. У нас в республике 1200 сотрудников, средний возраст которых составляет 27 лет. Практически у каждого по двое-трое детей. Учитывая приближающееся 70-летие Победы, мы решили организовать такой конкурс. Когда нам поступило огромное количество рисунков, было совершенно непонятно,

как их судить, поэтому неслучайно мы присудили по несколько первых и вторых мест. Огромное впечатление на нас произвели работы с умирающими людьми на руках близких. То есть дети понимают, что война – это не салют на 9 мая, а трагедия», – в интервью журналистам рассказала Ленара Музафарова. В подарок дети получили наборы для творчества, развивающие игры и грамоты, а также экскурсию по музею Кадастровой палаты по РТ и по Казанскому Кремлю.

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА И КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО РТ ПОЗДРАВИЛИ ВЕТЕРАНОВ ВЕЛИКОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ, ВДОВ ПОГИБШИХ И ТРУЖЕНИКОВ ТЫЛА

Продуктовые наборы, цветы и слова искренней благодарности подготовили сотрудники учреждений для людей военного поколения, проживающих в Приволжском районе Казани. Майский десант стал уже доброй традицией. Ежегодно работники двух организаций в преддверии Великого дня отправляются с почетной миссией по местам жительства к тем, кто заслужил всеобщее уважение и преклонение. «Многие из них рассказала заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Наталья Жалдак, – знают наших работников в лицо и даже ждут. Но, к сожалению, и в этом году часть подарков осталась невостребованной. Все меньше их-настоящих героев, совершивших ратные и трудовые подвиги.» В этом году сотрудники Кадастровой палаты и Управления Росреестра по РТ поздравили 180 ветеранов и тружеников тыла. По словам участницы майского десанта Лилианы Зиннатуллиной такие встречи запоминаются надолго, и каждый из сотрудников желает принять в них участие. «Порой мы даже не знаем, кто кому больше благодарен. Мы, прежде всего, приходим сказать «спасибо», но слышим в ответ столько искренних слов благодарности за проявленное внимание, что чувствуем себя неловко. Каждый из ветеранов, кому сегодня позволяет здоровье пытается сделать ответный подарок – угостить, напоить чаем. Но главное мы слышим подлинные истории о тех тяжелых годах. Поколение, которое было многого лишено, очень благодарное. Люди искренне радуются каждому знаку внимания. Кто-то показывает, поздравление, пришедшее от Президента, кто почтовый треугольник для бесплатной отправки письма, а кто-то рад сделанной, тут же, на память фотографии».



СОТРУДНИКИ РОСРЕЕСТРА И КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПОРАДОВАЛИ РЕБЯТ ИЗ ДЕТСКИХ ДОМОВ



БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ФУТБОЛЬНЫЙ МАТЧ

28 мая в спортивном комплексе «Тулпар» состоялся благотворительный футбольный матч, организованный Управлением Росреестра по Республике Татарстан совместно с Управлением Федеральной налоговой службы по Республике Татарстан, приуроченный ко Дню защиты детей.

На поле встретились сборная команды Управления Росреестра по Республике Татарстан и Кадастровой палаты и Управления Федеральной налоговой службы.

Стадион был полон болельщиков – сотрудников всех участвующих ведомств, а также их детей, которые пришли поддержать своих коллег-спортсменов, и с нетерпением ожидавших начала матча. Футболисты не остались в долгу и показали по-настоящему красочную и увлекательную игру. Ребята обеих команд решительно были настроены на победу!

Надо отметить, что в этом матче столкнулись сильные игроки и практически до конца матча счет оставался не открытым, и только лишь на 17-й минуте второго тайма после молниеносной комбинации с участием Сергея Нестерова первый гол в ворота противника был отправлен Арслановым Алмазом – капитаном сборной Управления и Кадастровой палаты. Но команда Налоговой службы не заставила себя ждать, и практически на последней минуте матча гол в ворота соперника отправил Михайлов Андрей.

Каждая из команд была настроена только на победу. Трибуны не смолкали! Спортсмены ощущали сильную поддержку болельщиков! Поддержать спортсменов приехала команда по черлидингу «Бархат». На матч были приглашены и воспитанники Лаишевского детского дома, которые в конце матча получили в подарок от футболистов мячи и другой спортивный инвентарь.

Матч закончился со счетом 1:1. Победила дружба!



Управление Росреестра по Республике Татарстан выражает благодарность дирекции и коллективу спортивного комплекса «Тулпар» и лично ректору «Казанского государственного аграрного университета» – Файзрахманову Джаудату за предоставление спортивного зала, а также всем, кто принял участие и поддержал благотворительную акцию: сотрудникам Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан, Управления ФНС по Республике Татарстан, ВЦТО Росреестра в Казани, Федеральному БТИ – «Ростехинвентаризация», РКЦ «Земля» ОАО Холдинговой компании «Ак Барс», ОАО «Кулон», ОАО «Сувар», «Нэфискосметикс» и «Унистрой».



ЧЕРЕДА ДОБРЫХ ДЕЛ РОСРЕЕСТРА

Уже по сложившейся традиции Управление организует спортивные мероприятия, средства от продажи билетов на которые направляются на приобретение необходимых вещей для 6 детских учреждений, 5 из которых находятся в Казани. В этом году накануне праздника на футбольный матч были приглашены ребята из Лаишевского детского дома. По словам детей, этот день для них стал настоящим праздником: «Посмотрели захватывающий матч, еще и подарки получили» – с радостью рассказывал один из воспитанников.

С 1 по 3 июня сотрудники ведомств посещали детские дома. Так, 1 июня помощь была оказана детям – отказникам 18 детской городской больницы и детского дома «Гаврош». Для малышей, которые вынуждены находиться в больничных стенах, были приглашены аниматоры и, т. к. там содержатся дети от 2 до 5 лет, программа была соответствующей возрасту. Больше всего ребят заинтересовало шоу мыльных пузырей, где им с легкостью удавалось самим надувать огромные шары. После красочного праздника каждому ребенку были вручены музыкальные





книги и канцтовары. Ребятам из «Гавроша» привезли одежду и обувь в соответствии с пожеланиями. Сотрудникам ведомств удалось подарить необходимые вещи для 35 ребят, содержащихся в этом детском доме.

2 ИЮНЯ МАШИНА С ПОДАРКАМИ ОТПРАВИЛАСЬ В ДЕРБЫШКИ

В Дербышинском детском доме содержатся дети-инвалиды от 4 до 18 лет, имеющие психофизические отклонения в развитии. Но, несмотря на это, дети там самые искренние и жизнерадостные. Порадовать ребят приехала бригада аниматоров из 4-х человек, которые в свою очередь ни на секунду не оставляли детей без внимания и старались вложить все, что в их силах, чтобы донести до детей подготовленное. Кроме проведенного праздника детскому дому подарили напольные ковры, одежду

и обувь. В школу-интернат №11 доставили пластиковый домик, песочницу и горку.

3 июня сотрудники ведомств посетили Специализированный дом ребенка на Ямашева, где подарили ребятам DVD-плееры, памперсы и детское питание.

Управление Росреестра по Республике Татарстан с 2010 года ведет шефство над выпускниками Альметьевского детского дома, и в этом году сотрудники ведомства поедут поздравлять ребят с окончанием школы и будут вручать подготовленные постельные принадлежности, которые обязательно пригодятся ребятам в проживании в общежитии.

Каждому воспитаннику всех детских учреждений, а их около 450 ребят, были подарены индивидуальные сладкие наборы. Персонал и руководство детских учреждений выражало искреннюю благодарность за оказание им помощи. ●



ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ



УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Веретенникова Евгения Анатольевича – начальника отдела по защите государственной тайны и мобилизационной подготовки Управления Росреестра по РТ

Бикчурину Ларису Александровну – главного специалиста-эксперта отдела регистрации прав крупных правообладателей Управления Росреестра по РТ

Заяляутдинову Гульчачак Махмутовну – старшего специалиста 1 разряда отдела землеустройства, мониторинга земель и кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по РТ

Мальчикову Татьяну Андреевну – главного специалиста-эксперта Елабужского отдела

Емелину Надежду Александровну – специалиста-эксперта Высокогорского отдела Управления Росреестра по РТ

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Машину Ирину Константиновну – инженера 1 категории отдела материально-технического снабжения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

Хисамутдинову Разию Минталиповну – сотрудника отдела материально-технического снабжения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

Вафина Рената Равкатовича – сотрудника отдела материально-технического снабжения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

Гатауллину Гузель Геральдовну – инженера 2 категории территориального отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан



ДОРОГИЕ ЮБИЛЯРЫ!

Примите наши самые теплые поздравления с Вашим юбилеем! Искренне желаем, чтобы ваши стремления и достижения, триумфы и успехи переплетались крепким здоровьем, душевной гармонией, всеобщим уважением и признанием!

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ / №2 (19) июль 2015

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Корнилова Анна Олеговна — начальник отдела ведения ЕГРП, гармонизации и верификации данных ЕГРП и ГКН Управления Росреестра по Республике Татарстан

Редакционный совет

Зяббаров Азат Галимзянович

Руководитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан — главный государственный регистратор Республики Татарстан

Музафарова Ленера Акмалутдиновна

Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

Галеев Гильфан Гайнанович

Директор филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

Галлямова Яна, Лотфуллина Роза, Сафонова Виктория.

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74,
E-mail: press@rosreestr.ru,
Тираж 999 экз.

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».
г. Казань, ул. Актайская, д. 21, Заказ №__

За содержание рекламы редакция ответственности не несет.
Любое использование материалов без разрешения редакции запрещено.

Распространяется бесплатно

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

420054, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д.74
Телефон: (843) 255-25-66, ф. 255-24-43
Адрес электронной почты: main-post@gufirs-rt.ru
www.to16.rosreestr.ru, www.rosreestr.tatarstan.ru

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

420054, Республика Татарстан, г. Казань, ул. В.Кулагина, д.1
Телефон: (843) 255-25-98, 533-10-92
Адрес электронной почты: fgu16@u16.rosreestr.ru
www.kadastr.tatarstan.ru

ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

420073, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Гвардейская, д. 16Б
Телефон: (843) 295-36-76
Адрес электронной почты: tatarstan@rosinv.ru
<http://r16.rosinv.ru>, <http://rti.tatar.ru>

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра"
Ведомственный центр телефонного обслуживания
"Казань"

ПРОВОДИТ НАБОР СОТРУДНИКОВ НА ВАКАНТНЫЕ ДОЛЖНОСТИ

*"...это не просто наша работа, это
наше призвание !!!"*



237-62-10



федеральное бюро
технической инвентаризации
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ
ПО ВСЕЙ СТРАНЕ