

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ




№1 (18)
2015

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ



НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ДИКТУЮТ СВОИ УСЛОВИЯ

В НОМЕРЕ

-  Итоги 2014 года
-  Закон шагает в ногу со временем
-  Первый тайм уже отыграли





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>

на правах рекламы

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!

ВЕСТНИК №1 (18) 2015
НЕДВИЖИМОСТИ
РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ



НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ДИКТУЮТ СВОИ УСЛОВИЯ

В НОМЕРЕ

- Итоги 2014 года
- Закон шагает в ногу со временем
- Первый тайм уже отыграли

В Управлении Росреестра по Республике Татарстан подвели итоги работы за 2014 год и обозначили будущие задачи.

Руководитель Управления в своем докладе отметил, что на текущий момент показатель «регистрация прав» — наилучший среди иных показателей Российской Федерации.

Высокая оценка деятельности Управления Росреестра по Республике Татарстан и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан была дана и Президентом Республики Татарстан Рустамом Миннихановым.

Что ждет нас в 2015 году? В нашем новом выпуске Вы узнаете об изменениях в Земельном кодексе Российской Федерации и ряде иных нормативно-правовых актах, а также какие условия диктуют нам новые веяния в работе органов БТИ.

Мы предоставляем Вам возможность ознакомиться с результатом деятельности за неполный 2014 год открывшегося в Казани Ведомственного центра телефонного обслуживания «Казань».

В любимейшей рубрике «Вы спрашивали? Мы отвечаем!» вашему вниманию представлены развернутые ответы наших экспертов на интересующие вас вопросы. Поговорим о договорах долевого участия, дачной амнистии и продлении бесплатной приватизации.

Думаем, что каждый почерпнет из нового выпуска «Вестника недвижимости» много интересного и полезного для себя.

Анна Корнилова

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №1 (18) АПРЕЛЬ 2015

Новости	4	«ВЦТО «Казань» — первый тайм мы уже отыграли	21
В Управлении Росреестра по РТ подвели итоги работы за 2014 год и наметили планы на будущее	8	ВЫ СПРАШИВАЛИ? МЫ ОТВЕЧАЕМ!	24
За добросовестную и плодотворную работу	11	Договор долевого участия. Заключаем и регистрируем по-новому!	28
Добрые сердца Росреестра	12	«Дачная амнистия» была и будет	29
Новые тенденции диктуют свои условия	13	Бесплатная приватизация жилья продлена	30
Закон шагает в ногу со временем	14	На страже соблюдения процедур банкротства	32
Новые технологии и профессионализм	18	Поздравляем с юбилеем	34



СОТРУДНИКИ УПРАВЛЕНИЯ ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ В «ЛЫЖНЕ РОССИИ»

8 февраля в Татарстане состоялась открытая Всероссийская массовая лыжная гонка «Лыжня России – 2015». Это самое грандиозное спортивное мероприятие не только в нашей стране, но и в мире. По традиции сотрудники Управления Росреестра по Республике Татарстан приняли в данном мероприятии самое активное участие.

На старт «Лыжни России» вышла не только молодежь, но и опытные сотрудники. Поддержать спортсменов пришел заместитель руководителя Управления – Артем Костин. Несмотря на морозную погоду в коллективе царил теплая дружеская атмосфера большого спортивного праздника, подогреваемая духом соперничества и горячим чаем.

Самые активные участники мероприятия – победители – были награждены именными почетными грамотами Управления. Первым финишировал ведущий специалист – эксперт отдела по защите государственной тайны и мобилизационной подготовки – Дворжак Сергей. Второе место – главный специалист-эксперт отдела регистрации прав публично-правовых образований – Нестеров Сергей, который, стоит отметить, уже неоднократно был лауреатом спортивных мероприятий. Третье место досталось сотруднице отдела регистрации прав физических лиц – Потаповой Наталье. От всей души поздравляем всех наших спортсменов! Мы гордимся вами!



ПРЕКРАЩАЙТЕ ИПОТЕКУ ВОВРЕМЯ

Объекты недвижимости, пожалуй, самые дорогостоящие приобретения. Поэтому при покупке квартиры зачастую обращаются в банк за получением ипотечного кредита, а иногда просто договариваются с продавцами о рассрочке оплаты. В указанных

случаях одновременно с регистрацией права на квартиру регистрируется залог, возникающий в силу закона (ипотека). В дальнейшем запись о залоге нужно обязательно погасить. Для этого покупателю квартиры необходимо не только рассчитаться с банком или продавцом, но и вместе с ними обратиться в Управление Росреестра по Республике Татарстан с заявлением о прекращении записи об ипотеке. Согласно ст.25 Закона об ипотеке, с заявлением о погашении записи о залоге может обратиться и одна сторона, представив оригинал закладной с отметкой залогодержателя об исполнении в полном объеме обеспеченного залогом обязательства.



Но на практике нередки случаи, когда покупатель, полностью рассчитавшись с продавцом, думает, что все его обязательства выполнены и он уже полноправный хозяин недвижимости. Однако формально залог на квартиру продолжает существовать, и приобретатель квартиры, своевременно не побеспокоившийся о погашении записи о залоге, не может в последующем продать квартиру. Порой такое промедление чревато тем, что продавца невозможно найти или, еще хуже, его уже нет в живых.

В этом случае единственный выход – обратиться в суд с иском о прекращении ипотеки в связи с исполнением обеспеченного залогом обязательства.

Как правило, суды удовлетворяют такие иски, но при условии, если сторонами сделки расчет был произведен в полном объеме, а это требует представления дополнительных доказательств.

Очевидно, что такого сложного и тернистого пути покупателю можно было бы избежать, обратись он вместе с продавцом в управление с заявлением о погашении ипотеки вовремя, сразу после полного расчета.

МЕЖВЕДОМСТВЕННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ В ПОМОЩЬ ЗАЯВИТЕЛЮ

Управление Росреестра по Республике Татарстан напоминает, что при получении гражданами любых государственных или муниципальных услуг, предоставляемых исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, указанные органы, а также подведомственные им организации не вправе требовать от заявителя предоставления выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) либо сведений, содержащихся в Государственном кадастре недвижимости (ГКН). Сведения, содержащиеся в ЕГРП или ГКН, самостоятельно запрашиваются указанными органами, подве-

домственными им организациями у Росреестра в рамках межведомственного взаимодействия.



При обращении за получением государственных услуг Росреестра у заявителя появилась возможность не представлять документы, получение которых осуществляется в других органах исполнительной власти и подведомственных органам исполнительной власти организациях, участвующих в предоставлении государственных услуг, кроме документов личного хранения.

Если заявитель не желает воспользоваться указанной возможностью, за ним сохраняется право самостоятельного представления всех необходимых документов в обычном режиме.

ПРИ ОБРАЩЕНИИ В РОСРЕЕСТР ПРЕДЪЯВИТЕ СНИЛС



Управление Росреестра по Республике Татарстан информирует граждан: с 1 января 2015 года действуют новые правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). Теперь при получении госуслуг Росреестра заявителю рекомендуется представить СНИЛС.

С вопросами по перечню иных необходимых документов вы можете также обратиться по Единому справочному телефону Росреестра – 8-800-100-34-34, по которому вы также сможете записаться на прием документов в удобное для вас время.

ГОСПОШЛИНА ЗА РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ИЗМЕНИЛАСЬ

С 1 января 2015 года увеличились размеры государственной пошлины за регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним. В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 221-ФЗ с 1 января 2015 вступили в силу изменения в Налоговый кодекс Российской Федерации, которые повысили размер госпошлины за регистрацию прав собственности физических лиц с 1000 до 2000 рублей, а для организаций с 15000 до 22000 рублей.

Увеличился размер государственной пошлины и за регистрацию права собственности в упрощенном порядке ("дачная амнистия"), вместо 200 рублей госпошлина составляет 350 рублей. Государственная пошлина за внесение изменений в ЕГРП, повторную выдачу свидетельства для физических лиц составляет

350 рублей, для организаций – 1000 рублей. За регистрацию договора участия в долевом строительстве граждане теперь будут платить 350 рублей, организации – 6000 рублей.

ЭЛЕКТРОННЫЕ УСЛУГИ ВНЕДРЯЮТСЯ РОСРЕЕСТРОМ ДЛЯ ВАШЕГО УДОБСТВА!

Управление Росреестра по Республике Татарстан информирует, что на Инфоматах «Электронный Татарстан» и на сайте uslugi.tatarstan.ru реализована возможность оплатить и заказать выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН).

Найти ближайший Инфомат на карте вы можете на сайте uslugi.tatarstan.ru/infomats, или по телефону (843)5-114-115.

Управление Росреестра по Республике Татарстан обращает ваше внимание, что электронные услуги внедряются нами специально для удобства заявителей и заказывая выписку через Инфомат вы существенно экономите свое время.

Кроме того, если нет необходимости получать выписку на бумажном носителе, вы можете получить ее в электронном виде. На официальном сайте Управления to16.rosreestr.ru в разделе электронные услуги существует возможность получения выписки из ЕГРП в электронном виде, а также возможность получения справочной информации по объектам недвижимости в режиме online. Справочная информация предоставляется бесплатно.

В ТАТАРСТАНЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАН НЕУКЛОННЫЙ СПАД ИПОТЕКИ

Управление Росреестра по Республике Татарстан отмечает рост числа регистрационных действий в начале 2015 года. За 2 месяца зарегистрировано 113 701 право на недвижимое имущество и сделок с ним, что на 6,3 % выше показателей 2014 года (106 998). При этом наибольший рост отмечен в секторе нежилых помещений – на 31 %, что в количественном выражении составило 15 735 за 2 месяца 2015 года, и 12 000 – в 2014г.

В феврале 2015 г. также продолжился рост количества регистрируемых договоров долевого участия на 40% (2 447 – в 2015г., 1 749 – в 2014г.). Это несколько ниже показателей за январь 2015 г., где рост составил 77%, однако динамика по-прежнему достаточно ощутима. Выросло и количество объектов недвижимости, регистрируемых в упрощенном порядке – по «Дачной амнистии» на 28,8% (7 124 – в 2015г., 5 531 – в 2014г.). Рост этот был ожидаем, несмотря на то, что последние годы наблюдался постоянный и планомерный спад. В соответствии с законодательством срок действия «дачной амнистии» для индивидуальных объектов жилищного строительства должен был закончиться 1 марта 2015г. и граждане предпочли регистрировать права на недвижимое имущество в упрощенном порядке, не откладывая это в долгий ящик. Возможно, в марте уже будет отмечен некоторый спад, поскольку законодательством продлен срок «дачной амнистии» еще на 1 год.

Что касается ипотеки, то здесь уже второй месяц подряд наблюдается вполне закономерный спад, связанный с увеличением процентных ставок по ипотечным кредитам. В сравнении с аналогичным периодом 2014 года в январе-феврале текущего года ипотека упала на 26,7 % (8 171 – в 2015г., 11 145 – в 2014г.). Если рассматривать ипотеку по видам объектов недвижимого имущества, то наибольший спад по-прежнему в секторе нежилого имущества – 70,6% (448 – в 2015г., 1 526 – в 2014г.), 31,3% по земельным участкам (1 703 – в 2015г., 2 480 – в 2014г.), 15,7% – в секторе жилья (6 020 – в 2015г., 7 139 – в 2014г.).



КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА НАЧИНАЕТ НОВЫЙ ПРОЕКТ – ЦИКЛ ПЛАТНЫХ ЛЕКЦИЙ И СЕМИНАРОВ

Они предназначены для кадастровых инженеров и других специалистов, заинтересованных в точной информации и более глубоких знаниях, касающихся кадастрового учета. Консультации будут проводиться с постоянной периодичностью. Для участия в семинарах необходимо направить на e-mail: 5331048@mail.ru заполненную заявку участника; квитанцию об оплате; и при наличии вопросов, их перечень. Подробная информация и образцы документов размещены на сайте kadastr.tatarstan.ru в разделе «Обучающие лекции и семинары». Стоимость одного часа лекции 1000 рублей.



В ТАТАРСТАНЕ 10 КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ЛИШИЛИСЬ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ АТТЕСТАТОВ

Решение об аннулировании аттестатов приняла соответствующая комиссия, рассмотрев количество отказов в кадастровом учете из-за ошибок, допущенных кадастровыми инженерами при подготовке межевых и технических планов. В соответствии с законом число таких «отказных» заявлений должно составлять не менее 25 % от общего количества подготовленных документов. Так, кадастровый инженер Алсу Хабибрахманова за год подготовила 44 межевых плана с нарушениями, за которые аттестат аннулируется, а Рамзия Галлямова – 79. За каждым из этих случаев стоит заявитель, который вовремя не смог оформить недвижимость и получить документы. «Ошибки, которые допускают кадастровые инженеры различны, – рассказала заместитель директора Кадастровой палаты по РТ, член комис-

сии по аттестации кадастровых инженеров Лейсан Гатауллина. Но все они либо от безответственности, либо от безграмотности. Например, инженер может использовать неактуальные сведения кадастра: взять данные полугодовой давности и использовать их при составлении межевого плана. А за это время характеристики объекта недвижимости – площадь, вид разрешенного использования и др. меняются. Есть и такие, кто свою работу построил на беспринципности. Среди лишенных в этом году аттестатов, есть кадастровый инженер, который уже три раза привлекался к административной ответственности за внесение в межевой план недостоверных данных о лесных участках. Комиссия выявила и другие его нарушения. На этот раз в документы были включены неверные сведения о согласовании границ смежных участков. Два кадастровых инженера остались без аттестата, прямо скажем по неопытности. Они начали свою деятельность в 2014 году. Видимо по незнанию процесс согласования границ они вели не должным образом.»

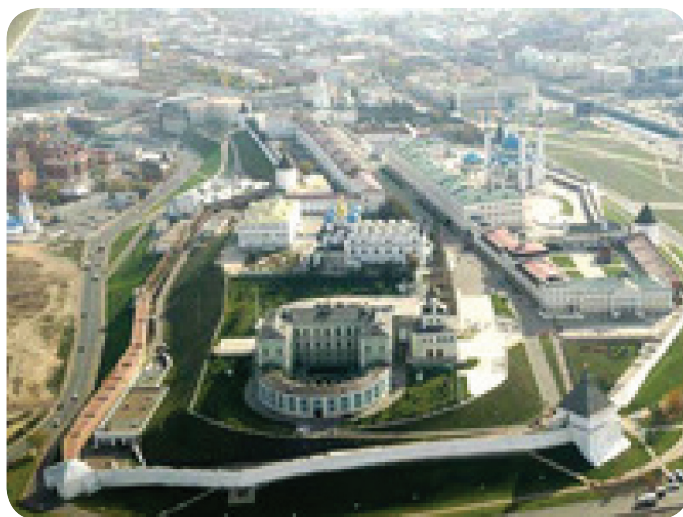
В прошлом году в республике не было выявлено ни одного кадастрового инженера, которому в соответствии с законом, грозило лишение аттестата.

Аннулируется аттестат сроком на два года, после чего лишенный вновь может быть допущен к квалификационному экзамену, и в случае сдачи продолжить деятельность на земельном рынке. В ближайшее время в Государственной Думе будет рассмотрен законопроект Правительства, направленный на совершенствование деятельности кадастровых инженеров. Законопроект правительства предусматривает дополнительные требования к лицам, претендующим на статус кадастрового инженера. В частности претендент должен обладать высшим профессиональным образованием по одной из специальностей, определенных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, а также опытом работы.

В целях повышения квалификации планируется обязать кадастровых инженеров раз в три года проходить обучение по профессиональной программе повышения квалификации в размере не менее 40 часов.

Специалисты, лишившиеся своих квалификационных аттестатов из-за допущенных ими нарушений при подготовке документов, будут обязаны проходить профессиональную программу повышения квалификации в размере не менее 80 часов.

В ТАТАРСТАНЕ СОЗДАНА МЕЖВЕДОМСТВЕННАЯ РАБОЧАЯ ГРУППА ПО ВОПРОСАМ ПРОВЕДЕНИЯ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.



22 января в силу вступили основные положения федерального закона, внесшего изменения в закон «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» и в, частности, в закон о кадастре. Законодательно закрепляется понятие территории объектов культурного наследия. Если раньше за полномочными на то органами, были закреплены обязанности по внесению в кадастр границ охранных зон исторических мест (а они, понятно несколько иные, чем границы самих объектов), то с января в кадастровую базу должны поступать и сведения о границах самих территорий.

Сейчас в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о зонах охраны только одного культурного объекта в республике – «Ансамбля Казанского Кремля»

На первом заседании рабочей группы обсуждались порядок предоставления документов и требования к ним. Кадастровую палату по РТ в составе межведомственной рабочей группы представляет начальник отдела инфраструктуры пространственных данных и обеспечения информационного взаимодействия Алмаз Абдрахманов.

АНнулиРОВАНИЕ АДРЕСОВ ТЕПЕРЬ ДОЛЖНО ОСУЩЕСТВЛЯТЬСЯ НА ОСНОВАНИИ ИНФОРМАЦИИ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ

Новые правила установлены Правительством России. Соответствующее постановление вступило в силу еще 2 декабря прошлого года. В течение трех месяцев исполкомы муниципальных образований и местных органов самоуправления должны привести порядок присвоения, изменения и аннулирования адресов, который до сих пор не был общепринятым и утверждался на местах, в соответствие с принятым документом. Главная цель его разработки – формирование единого информационного адресного пространства в России.

Причины аннулирования адресов, указанные в постановлении – общеизвестны: прекращение существования объекта, отказ в совершении кадастрового учета, присвоение объекту нового адреса. А вот сам порядок аннулирования изменился. Поскольку информация о возникновении вышеуказанных ситуаций содержится в органе учета, разработчики документа постановили, что аннулирование адресов объектов будет осуществляться на основании информации кадастровой палаты. Сведения будут передаваться в рамках межведомственного информационного взаимодействия.



ПОЛУЧИ КЛЮЧ ДОСТУПА К ЕГРП

Если гражданину или организации необходимо регулярно запрашивать сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), а также получать уведомления об изменении сведений по принадлежащим им объектам недвижимости, можно воспользоваться электронным сервисом "Запрос к информационному ресурсу". Он предназначен для поиска, просмотра и копирования общедоступных сведений об объектах недвижимости в объеме выписки

из ЕГРП. Сервисом могут воспользоваться физические и юридические лица, арбитражные управляющие, нотариусы, органы государственной власти и местного самоуправления.

Перед началом использования сервиса необходимо получить ключ доступа, обратившись в Управление Росреестра по Республике Татарстан или оформив запрос на сайте ведомства.

С помощью сервиса "Запрос к информационному ресурсу" сведения об интересующих объектах недвижимости можно получить в режиме онлайн. Доступ к сервису предоставляется на платной основе. Ознакомиться с тарифными планами и информацией об оплате вы можете на сайте Росреестра www.rosreestr.ru.

В ТАТАРСТАНЕ В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ПОСТАВЛЕНЫ ВСЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ЛЕСНОГО ФОНДА

Масштабные работы планируется провести в целях сохранения зеленого массива, чтобы исключить возможность самозахвата, которая, например, из-за отсутствия данных в кадастре, была использована при застройке Боровецкого леса в Набережных Челнах. Как это сделать в соответствии с законом и техническими требованиями обсудили на совещании в Минземимуществе РТ. Заместитель директора Кадастровой палаты по Республике Татарстан Лейсан Гатауллина представила подробный порядок действий. По ее словам самый сложный вопрос заключается в том, как поставить на учет участки пересекающиеся с границами муниципальных образований. А таковых немало. Дело в том, что ранее лесники формировали участки на основании планов без указания границ. В результате, один и тот же участок может располагаться как на территории ряда сельских поселений, так и нескольких муниципальных образований. В таких случаях учет не может быть осуществлен до устранения пересечений границ. «Уже сейчас для кадастровых инженеров, которым предстоит уточнять границы лесных участков, мы разработали поэтапный план действий, чтобы они смогли правильно сформировать участки, а мы беспрепятственно осуществить кадастровый учет», - пояснила Лейсан Гатауллина. В настоящее время в кадастре содержатся сведения о 28 тысячах участках лесного фонда. Точную площадь с указанием координат границ из них имеют 3211.

МЕХАНИЗМ ОКАЗАНИЯ УСЛУГИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ СВЕДЕНИЙ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ СТАНЕТ БОЛЕЕ ОПТИМАЛЬНЫМ.

С 1 мая 2015 года сведения из единого государственного реестра прав на платной основе будут предоставлять сотрудники Кадастровой палаты по РТ. Сейчас орган учета только принимает запросы и выдает готовые документы. Обработку же запросов сведений из ЕГРП осуществляет республиканское Управление Росреестра. Изменение порядка работы должно сократить цепочку действий: учреждениям не придется передавать друг другу запросы и готовые документы.

На сегодняшний день разработана схема приема, обработки запросов и выдачи готовых документов заявителям, а также схема внутриведомственного взаимодействия регистрационного и учетного органов. Проходит обучение сотрудников. Для специалистов, которые будут реализовывать новые полномочия Кадастровой палаты, утвержден порядок доступа к базам данных реестра прав.

До 1 января 2016 года функции по предоставлению сведений ЕГРП на безвозмездной основе, (например, для учреждений, оказывающих госуслуги и правоохранительных органов), по прежнему остаются за Управлением Росреестра по РТ. ●

В УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ПО РТ ПОДВЕЛИ ИТОГИ РАБОТЫ ЗА 2014 ГОД И НАМЕТИЛИ ПЛАНЫ НА БУДУЩЕЕ



14 января состоялось расширенное заседание коллегии Управления Росреестра по Республике Татарстан «Об итогах деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан за 2014 год и задачах на 2015 год».

В заседании коллегии Управления приняли участие: Президент Республики Татарстан Рустам Минниханов, представители Министерств и ведомств Республики Татарстан, территориальных органов федеральных органов государственной власти, начальники структурных подразделений Управления и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан.

В этот день были подведены итоги не столько прошедшего 2014 года, сколько итоги первых пяти лет работы Управления. В ходе расширенного заседания, руководитель Управления Росреестра по Республике Татарстан Азат Зяббаров в своем докладе по итогам 2014 года отметил, что на текущий момент показатель «регистрация прав» — наилучший среди иных показателей Российской Федерации. Кроме того, в рейтинге Всемирного банка по данному показателю Россия

уже со значительным отрывом опережает большинство стран западной Европы и северной Америки.

Всего за 2014 год Управлением зарегистрировано более 850 тысяч прав и сделок с недвижимостью, что в целом сопоставимо с итогами 2013 года и на 13% превышает максимальные показатели деятельности, имевшиеся до реорганизации. Всего же за время работы Управлением зарегистрировано более четырех с половиной миллионов прав и сделок с недвижимостью.

По сравнению с 2013 годом регистрация прав собственности на земельные участки увеличилась на 37,4%. Так, за указанный период общее количество регистрационных действий на земельные участки составило — 319 893. Количество зарегистрированных прав собственности на жилые помещения составило 429 516, что на 7,7% меньше показателя за 2013 год (465 436). Показатели по регистрации прав собственности на нежилые помещения повысились на 6,6% и составили 99 548 действий. Продолжается и значительный рост количества зарегистрированных договоров долевого участия. За прошедший год зарегистрировано более 17 тысяч договоров долевого участия, и рост здесь составляет 45%.

После некоторого замедления второй год подряд наблюдается значительный рост количества зарегистрированных ипотек. Так, за 2014 год зарегистрировано порядка 100 тысяч ипотек, что более чем на 13% больше, чем в 2013 году и в разы больше того, что было до реорганизации. В реальном выражении зарегистрировано порядка 400 тысяч ипотек. Несмотря на ежегодный рост количества зарегистрированных ипотек, в 2013 году показатели в данном направлении существенно не отличаются от показателей 2012 года.

Благодаря внедрению электронного информационного ресурса, у заявителей появилась возможность получать в режиме он-лайн информацию сразу по всей Российской Федерации, что существенно повлияло на снижение количества обращений за предоставлением информации. За прошедший год Управлением выдано более 500 тысяч сведений из реестра, а именно 512 942, что на 9,4 % меньше 2013 года (566 180). Общее же число сведений, предоставлявшихся за весь период деятельности Управления превышает 8 миллионов. Ежегодно Управление посещает более двух миллионов граждан. Всего за прошедший пятилетний период Управление оказало государственные услуги более чем 11 миллионам граждан.

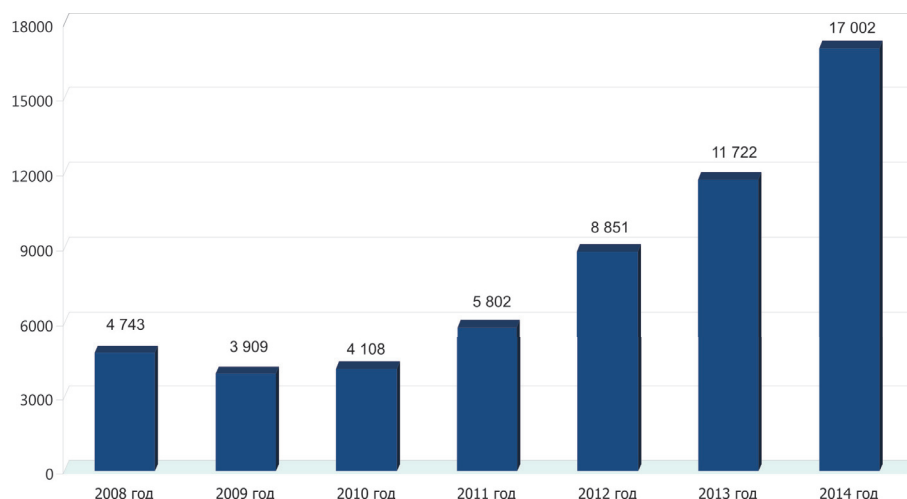
В 2014 году началась активная работа по сканированию архивных документов и задачей на предстоящий 2015 год является 100 процентное сканирование всех документов, принимаемых на государственную регистрацию, а также активная оцифровка архивных документов.

Одним из важнейших направлений деятельности Управления продолжает оставаться обеспечение законности в области земельного законодательства, а именно — государственный земельный надзор. В рамках надзорных функций инспекторами Управления за 2014 год проведено более 17 тысяч проверок соблюдения земельного законодательства. В результате проведенных проверок выявлено порядка 10 тысяч случаев нарушений. На нарушителей наложены административные штрафы на общую сумму более 13 миллионов рублей. Традиционно, как и в прошлые годы, Управлением в 2014 году активно велась работа

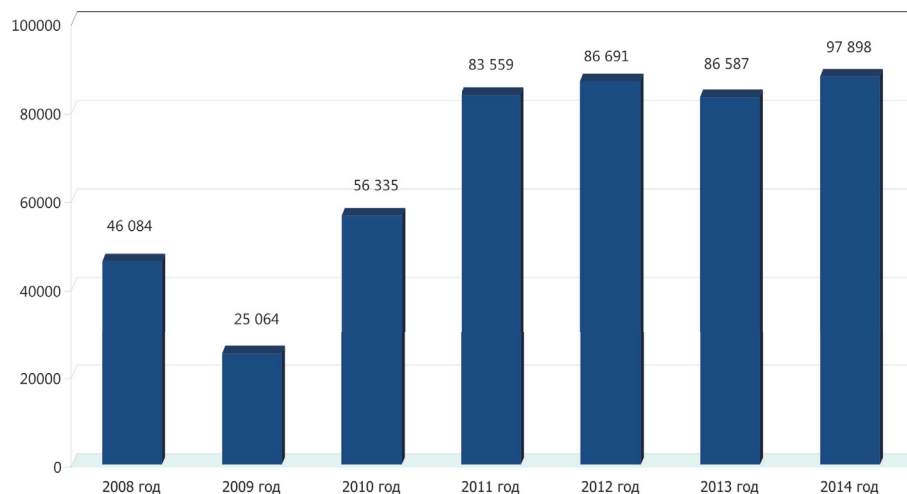
Татарстан» получила Калимуллина Елена Николаевна — начальник Мензелинского отдела Управления; Почетное звание «Заслуженный землеустроитель Республики Татарстан» получили Ахмедзянова Светлана Борисовна — заместитель начальника Набережно-Челнинского отдела Управления, Мулюков Алик Равилевич — главный специалист — эксперт отдела государственного земельного надзора, землеустройства и мониторинга земель, Шаяхметов Айдар Заетович — заместитель начальника Муслимовского отдела Управления. Благодарность Президента Республики Татарстан получила Фасхиева Венера Ильдусовна — заместитель начальника отдела контроля и координации деятельности в учетно-регистрационной сфере, а также заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Юлия Шпалитова и начальник Тюлячинского отдела учреждения Гульнара Вильданова.

Кроме того, за добросовестную и плодотворную работу Рустам Минниханов вручил ключи от автомобиля Renault Duster (Рено Дастер) Зиятдиновой Рамзине Гадилловне — начальнику Межмуниципального отдела по Сабинскому и Тюлячинскому районам Управления, Ибрагимовой Эльмире Равилевне — начальнику Кукморского отдела Управления, Можинной Екатерине Валерьевне — начальнику Камско-Устьинского отдела Управления, Мухамедьяновой Эльмире Рашидовне — начальнику Агрызского отдела Управления, Скоковой Галине Борисовне — начальнику Новошешминского отдела Управления. ●

ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ



ДИНАМИКА ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ИПОТЕК



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Виды действий	2013 год	2014 год
Принятые заявления по ЗУ	97 633	81 247
Принятые запросы по ЗУ	414 435	401 964
Принятые заявления по ОКС	104 154	92 440
Принятые запросы по ОКС	163 099	150 466
Обработанные заявления по ЗУ	98 801	81 709
Обработанные запросы по ЗУ	415 678 (из них автоматически обработанные запросы 113 627)	399 936 (из них автоматически обработанные запросы 268 571)
Обработанные заявления по ОКС	105 426	93 546
Обработанные запросы по ОКС	162 351 (из них автоматически обработанные запросы 24 795)	149 580 (из них автоматически обработанные запросы 41 846)
Принято документов на ГРП и предоставление сведений из ЕГРП	722 979	749 206
Выдано документов по результатам ГРП и сведений из ЕГРП	525 923	550 748

ЗА ДОБРОСОВЕСТНУЮ И ПЛОДОТВОРНУЮ РАБОТУ



ДОБРЫЕ СЕРДЦА РОСРЕЕСТРА



В канун Нового года сотрудники Управления Росреестра по Республике Татарстан и Кадастровой палаты поздравили детей из 5 детских социальных учреждений Казани.

23 декабря представители Управления и Кадастровой палаты стали почетными гостями на детской новогодней Елке в приюте «Гаврош», где смогли почувствовать себя добрыми волшебниками, дарящими детям не только подарки, но и радость, улыбку и веру в чудо. Также для детей были приобретены необходимые вещи: одежда, зимняя обувь, канцтовары, соки, сладости и фрукты.



24 декабря была организована поездка с подарками еще в 2 детских учреждения: Дербышенский детский дом и школу-интернат №11. Детям для учебы подарили мультимедиапроектор, многофункциональное устройство (принтер-копир-сканер), стиральную машину, микроволновую печь,

чайники, одежду, обувь, бытовую химию, канцтовары, соки, сладости и фрукты.

Следующим по маршруту у «волшебников» из Управления и Кадастровой палаты стала палата отказников 18-ой городской больницы. Это дети, которые вынуждены встретить этот Новый год в стенах больницы. И чтоб хоть как-то скрасить пребывание в больнице детям преподнесли сладкие новогодние подарки, игрушки, наборы для рисования, а для самых маленьких — детские смеси.



В завершение предновогодних дел представители Управления и Кадастровой палаты посетили Республиканский специализированный дом ребенка, где порадовали ребят индивидуальными новогодними подарками и предметами первой необходимости для каждого.

Территориальные отделы Управления также навестили с подарками подшефные детские дома и социальные учреждения по всей республике и везде их встречали с большой радостью, теплотой и благодарностью. Каждый участник благотворительной акции, внесший свой вклад в большое доброе дело, смог почувствовать как важна и значима помощь этим детям, у которых нет родных и близких.

Все подарки были приобретены на средства, собранные с проведения благотворительного футбольного матча в честь 5-летия Управления 21 ноября.

Новый 2015 год начался в Управлении также с добрых дел. В январе сотрудниками были перечислены денежные средства Обществу поддержки инвалидов «Вера», а в феврале сотрудники Управления Росреестра по Республике Татарстан и ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан приняли участие в проекте «Вертикализатор», организованном Благотворительным фондом «Радость детства», в рамках которого детям с диагнозом ДЦП



из малоимущих семей безвозмездно передается реабилитационное оборудование.

Совместно сотрудниками Управления и Кадастровой палаты собраны и перечислены средства на приобретение 1 вертикализатора — специализированного реабилитационного оборудования, помогающего ребенку, страдающему ДЦП, находиться в положении стоя. Вклад каждого сотрудника стал частью большого и доброго дела.

Вставая каждый день с утра и идя на работу мы не задумываемся, что не каждому дана возможность ходить. Для этих детей возможность самостоятельно стоять на ногах, ходить и бегать — это мечта, которая возможно никогда не осуществится, если мы не поможем. Вместе мы смогли помочь хотя бы одному ребенку осуществить детскую мечту — встать на ноги и подарить надежду на выздоровление. ●



НОВЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ДИКТУЮТ СВОИ УСЛОВИЯ



В век цифровых технологий стремительно меняется законодательство, обеспечивая нормативную базу для перехода к электронной регистрации и повышения качества оказания государственных услуг населению.

Именно поэтому Управлением Росреестра по Республике Татарстан стало уделяться особое внимание вопросу взаимодействия с населением посредством средств массовой информации. Нельзя недооценивать работу в области информирования населения, ведь простому гражданину нелегко разобраться в огромном потоке информации и меняющегося законодательства. Наша задача – все разъяснить, преподнести информацию наиболее понятно и удобно. Пресс-службой Управления реализуется комплекс задач, направленных на освещение деятельности ведомства в масс-медиа, а также информирование граждан по каналам массовой информации. Рост отмечен по целому ряду позиций информационной работы: на 141% выросло количество публикаций в СМИ (в 2013г. – 2 187, в 2014г. – 5 272). Рост продолжается и в 2015 году, так только за январь вышло в свет 498 материалов, подготовленных Управлением, что на 125% выше показателей даже 2014 года. При этом количество публикаций в сети Интернет в 2014 году выросло более чем на 200%. И произошло это не случайно. Ведь большинство активного населения предпочитает узнавать новости из Интернета, и мы идем им навстречу. Учитываются и потребности других слоев населения.

Управление принимает активное участие в организации и проведении социально значимых мероприятий городского и регионального масштабов: «День открытых дверей», «Единый день консультаций», «Ипотечный субботник», «Форум недвижимости», а также пресс-конференций, брифингов, организуются «Горячие телефонные линии» для граждан, в 2014 году проведено более 600, что также выше показателей предыдущего в два раза.

Большим интересом у СМИ пользуется и статистика, которая готовится Управлением. Материалы на основе статистических данных ложатся в основу аналитических исследований рынка недвижимости и мониторинга качества предоставления государственных услуг.

В целях оперативного ведомственного контроля за исполнением Дорожной карты «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Росреестром создана автоматизированная информационная система мониторинга оказания государственных услуг (АИС МОГУ), в которой ежемесячно по каждому отделу, осуществляющему работу с заявителями, размещается 87 показателей, отражающих процесс оказания государственной услуги на всех этапах.

Посредством данной системы как для Правительства Российской Федерации так и для руководства каждого Управления и Филиала существует возможность оце-

нить рейтинг оказания государственных услуг в сфере государственной регистрации прав на всех уровнях.

В настоящий момент Росреестр подвёл итоги 2014 года. По данному рейтингу Управление по Республике Татарстан заняло по оказанию государственных услуг в сфере государственной регистрации прав 8 место в Российской Федерации (за 2013 год – 17 место, за 2012 год – 47 место).

Анализ показателей, участвовавших в построении рейтинга, показал, что за 2014 год существенно улучшились:

- ◆ показатели, характеризующие соблюдение стандартов предоставления государственных услуг (среднее время ожидания в очереди (мин.), среднее время ожидания по предварительной записи (дни), среднее время оказания государственной услуги (дни));

- ◆ показатели, характеризующие нагрузку и производительность персонала (фактическая нагрузка специалистов и государственных регистраторов);

- ◆ показатели, характеризующие объёмы и способы предоставления государственной услуги (качество регистрационных действий, предоставление государственной услуги в электронной форме, организация предоставления государственной услуги в МФЦ, доля отказов и приостановлений).

Попрежнему остается низким показатели, характеризующие наличие жалоб, претензий и судебных исков, что должно стать предметом организационной работы в данном направлении в 2015 году. ●



ЗАКОН ШАГАЕТ В НОГУ СО ВРЕМЕНЕМ

МИШИНА ИРИНА / ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР ОТДЕЛА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РТ



Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ (далее – Закон №171-ФЗ) были внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации

и ряд иных нормативно-правовых актов. Изменения существенным образом затронули вопросы осуществления государственного кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости. Положения Закона №171-ФЗ вступили в силу с 1 марта 2015 года.

Что же нас ждет в 2015 году? Начну с того, что существенные изменения вносятся в Земельный кодекс.

В частности в нем закрепляется новое определение земельного участка: «Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет

характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи».

Одни из существенных изменений коснулись процедуры образования земельных участков из государственной или муниципальной собственности, согласно которым она может осуществляться в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ;

2) проектная документация о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков (далее - проектная документация о лесных участках);

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

При этом образование земельных участков обусловлено также требованием, согласно которому не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельных участков, образуемых

для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также искусственных водных объектов.

Законом 171-ФЗ вводится в Земельный кодекс статья 11.10, которой определяется порядок подготовки одного из документов-оснований для образования земельного участка — схемы расположения земельных участков.

Согласно данной статье Схема представляет собой изображение границ образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В ней указывается площадь каждого образуемого земельного участка и их условные номера.

Схема должна подготавливаться с учетом территориального планирования, правил землепользования и застройки, положения об особо охраняемой природной территории, наличия зон с особыми условиями использования территории, территорий общего пользования, красных линий, местоположения границ земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. При этом подготовка Схемы осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления

в электронной форме, а в целях образования земельного участка для предоставления без проведения торгов подготовка Схемы может быть обеспечена гражданином или юридическим лицом также и в бумажной форме.

Орган кадастрового учета на своем официальном сайте обеспечивает возможность подготовки в электронной форме Схемы любым заинтересованным лицом за плату. При этом, органами государственной власти или местного самоуправления, а также Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства, такая возможность предоставляется бесплатно.

Схема утверждается решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных на распоряжение земельными участками. Срок действия данного решения — 2 года.

В решении об утверждении Схемы в отношении каждого из образуемых земельных участков указываются: площадь; адрес (или местоположение); кадастровые номера земельных участков, из которых образуется земельный участок; территориальная зона, в границах которой образуется земельный участок, или вид разрешенного использования; категория земель, к которой относится образуемый земельный участок.

Орган, принявший решение об утверждении Схемы, обязан направить данное решение в орган кадастрового учета в порядке межведомственного электронного взаимодействия в срок не более 5 рабочих дней со дня его принятия.

Далее, говоря об изменениях, вносимых в Земельный кодекс РФ, нельзя обойти вниманием новые главы (V.1 - V.6), благодаря которым усовершенствован порядок предоставления и образования земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

В частности, отметим главу V.1, которой определены основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель государственной или муниципальной собственности; установлены органы, уполномоченные на предостав-

ление данных земельных участков; рассмотрены случаи и определен порядок предоставления земельных участков.

Также обращу внимание на главу V.3, в которой определены основания установления сервитута в отношении земельного участка государственной или муниципальной собственности, установлены лица, заключающие соглашение об установлении сервитута, и определен порядок заключения соглашения об установлении сервитута.

В соответствии с данной главой соглашение об установлении сервитута на земельный участок государственной или муниципальной собственности, предоставленный в постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение, в аренду или безвозмездное пользование на срок более 1 года, заключают землепользователь, землевладелец, арендатор земельного участка. При этом согласие уполномоченного органа на заключение такого соглашения не требуется.

Заключение соглашения об установлении сервитута на земельном участке государственной или муниципальной собственности на срок до 3 лет допускается

по соглашению сторон в отношении части такого земельного участка без осуществления ее кадастрового учета и без государственной регистрации возникающего в связи с этим ограничения. В данном случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.

Изменения, вносимые в Гражданский кодекс РФ, главным образом коснулись земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных в аренду.

Здесь предусмотрены последствия прекращения заключенного по результатам аукциона договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. Они коснутся арендаторов, осуществляющих строительство на таких земельных участках. Бывший арендодатель (орган государственной власти или местного самоуправления) будет вправе обратиться в суд с требованием о принудительной продаже с публичных торгов объекта незавершенного строительства, находящегося на участке.



СХЕМА УТВЕРЖДАЕТСЯ РЕШЕНИЕМ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ ИЛИ ОРГАНА МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, УПОЛНОМОЧЕННЫХ НА РАСПОРЯЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ



Говоря об изменениях, вносимых в Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», обращу внимание на статью о государственной регистрации сервитутов.

Речь идет о сервитутах в отношении земельных участков государственной или муниципальной собственности, с заявлением о государственной регистрации которых можно будет обратиться лицу, которому земельный участок предоставлен на праве постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного пользования или аренды сроком более 1 года.

В случае если заключение соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка государственной или муниципальной собственности допускается при наличии согласия органа государственной власти или местного самоуправления, к документам, представляемым для государственной регистрации сервитута, должно будет прилагаться согласие такого органа.

Отсутствие в Едином государственном реестре прав сведений о зарегистрированном праве собственности на земельный участок, государственная собственность на который не разграничена и в отношении которого устанавливается сервитут, не является основанием для приостановления сервитута или отказа в его государственной регистрации.

У ЧЛЕНОВ САДОВОДЧЕСКОГО, ОГОРОДНИЧЕСКОГО ИЛИ ДАЧНОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ ПОЯВЛЯЕТСЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ДО 31.12.2020 Г. ПРИОБРЕСТИ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЙ ДЛЯ САДОВОДСТВА, ОГОРОДНИЧЕСТВА ИЛИ ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА, БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ В СОБСТВЕННОСТЬ БЕСПЛАТНО, ЕСЛИ ТАКОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СООТВЕТСТВУЕТ В СОВОКУПНОСТИ ОПРЕДЕЛЕННЫМ УСЛОВИЯМ

Также Законом 171-ФЗ вносятся изменения в законодательство, регулирующие использование садоводческих, огороднических и дачных земельных участков.

Законом установлено, что предельный размер земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного в безвозмездное пользование садоводческому или огородническому объединению, площадь земельных участков, образованных для предоставления его членам, определяется как произведение количества членов указанного объединения и установленного предельного максимального размера таких земельных участков. При этом площадь земельных участков, подлежащих отнесению к имуществу общего пользования, определяется в размере 25% площади земельных участков объединения.

Кроме того, у членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения появляется возмож-

ность до 31.12.2020 г. независимо от даты вступления в члены указанного объединения приобрести земельный участок, предназначенный для садоводства, огородничества или дачного хозяйства, без проведения торгов в собственность бесплатно, если такой земельный участок соответствует в совокупности определенным условиям.

Одним из существенных изменений в процедуре образования земельных участков, введенных статьей 3.3. в Федеральный закон от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ", является прекращение полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, у органа местного самоуправления муниципального района и возникновение у органа местного самоуправления поселения с даты утверждения правил землепользования и застройки.

Так как Законом 171-ФЗ вносятся в законодательство изменения, определяющие новые условия образования и порядок предоставления земельных участков, такие изменения не могли не затронуть и Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре).

Так к перечню дополнительных сведений об объекте недвижимости, вносимых в ГКН, добавлен пункт, согласно которому в ГКН вносятся сведения об условном номере земельного участка, образованного в соответствии с проектом межевания территории либо Схемой, и реквизиты документа-основания (п.31 ч.2 ст.7 Закона о кадастре).

Также в Закон о кадастре вносятся следующие изменения:

- статьей 10.1 определен состав сведений об утвержденном проекте межевания территории, вносимый в ГКН;

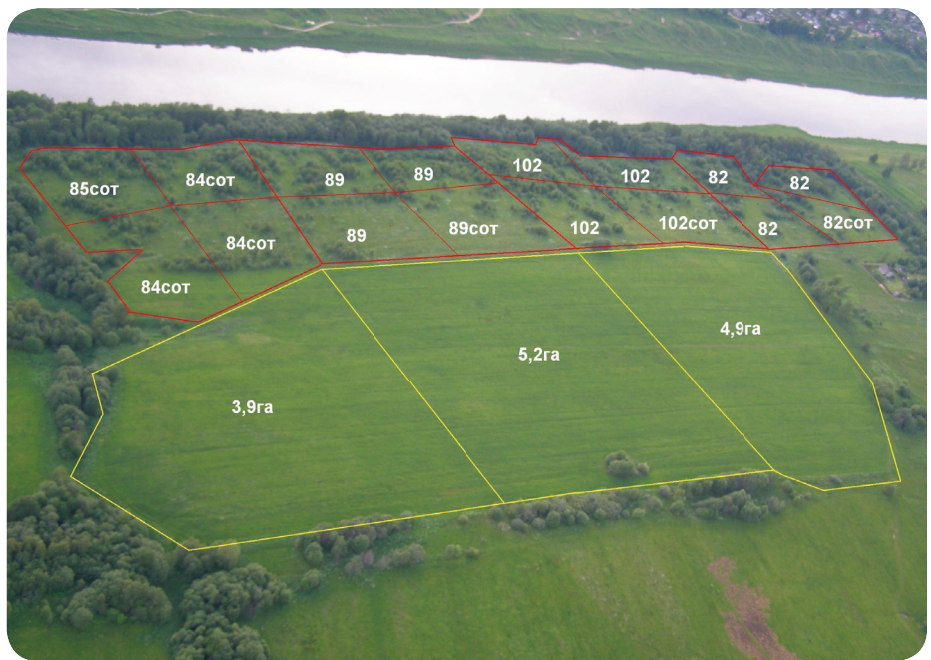
- статья 20 дополнена предложением следующего содержания: «С заявлением об учете изменений лесных участков, расположенных в границах земель лесного фонда, вправе обратиться орган государственной власти субъекта РФ в случае, если указанному органу переданы полномочия РФ по предоставлению лесных участков в границах земель лесного фонда.»;

- статья 24 дополнена частью 4.1, согласно которой сведения о земельных участках исключаются из ГКН с момента государственной регистрации прав на образованные из них путем перераспределения с землями государственной или муниципальной собственности земельные участки;

- в статью 26 добавлен случай приостановления осуществления кадастрового учета — когда площадь образуемого земельного участка, указанного в межевом плане, на 10% и более будет отличаться от площади такого земельного участка, указанной в проекте межевания территории, в Схеме либо в проектной документации о лесных участках;

- в статью 27 добавлен случай отказа в осуществлении кадастрового учета — когда на момент подачи заявления о кадастровом учете земельного участка истек срок действия Схемы, в соответствии с которой осуществляется образование данного земельного участка;

- статья 38 дополнена частью 6.1, согласно которой в случае образования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории, Схемой, проектной документацией о лесных участках обязательным приложением к межевому плану является этот проект, данная схема или эта проектная документация,



за исключением случая, если проект межевания территории уже представлялся в орган кадастрового учета.

Изменения, вносимые Законом 171-ФЗ в федеральный закон от 24.07.2008 №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», значительно расширяют функции и полномочия Федерального фонда содействия развитию жилищного строительства (далее — Фонд).

Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим управление федеральным имуществом, может быть поручено Фонду распоряжаться земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, а именно: проводить аукционы по продаже либо заключению договоров аренды или безвозмездного пользования такими земельными участками, заключать договоры комплексного освоения территории, планировать территорию, строить жилье экономического класса и продавать его.

Также Фонду можно будет проводить аукционы по продаже или заключению договоров аренды земельных участков Фонда для создания промышленных парков, технопарков, бизнес-инкубаторов, иного строительства; разрабатывать и направлять в органы местного самоуправления проекты изменений в генеральные планы и правила землепользования и застройки поселений, городских округов в части установления и изменения границ населенных пунктов и границ функциональных и (или) территориальных зон, установления и изменения градостроительных регламентов; обеспечивать проведение оценки земельных участков.

Статьей 34 Закона 171-ФЗ регулируются отношения, связанные с реализацией положений, заключенных до и после дня вступления в силу данного закона. Согласно этой статье процедуры, начатые до вступления в силу закона, осуществляются по правилам, действовавшим до дня вступления закона в силу, но не позднее 01.03.2018 г., а некоторые процедуры — не позднее 01.01.2020 г.

Также данной статьей установлено, что до 01.01.2020 г. органы местного самоуправления обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков (далее — классификатор). При этом разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия данному классификатору.

Кроме того, по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору уполномоченный на то орган в течение 1 месяца со дня поступления такого заявления будет обязан принять решение об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка с классификатором, которое будет являться основанием для внесения изменений в сведения ГКН о разрешенном использовании земельного участка. ●



НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ПРОФЕССИОНАЛИЗМ

СТАРКОВА ЕЛЕНА ЭДУАРДОВНА /

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ФИЛИАЛА ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ-ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



«В новый год без БТИ» — эта фраза, прошедшая по центральным телеканалам в канун Нового 2013 года, породила не только удивление среди

специалистов бюро технической инвентаризации, но и панику среди населения. Эта мысль была бодро подхвачена скептиками и негативно настроенными экспертами, которые наперебой пророчили скорое закрытие всех БТИ за ненадобностью.

С того времени прошло два года, но БТИ работают и закрываться не планируют. На протяжении семи лет в части регионов для регистрации прав собственности на здания и сооружения требуется кадастровый паспорт. Процесс перехода на кадастровые паспорта для целей государственной регистрации был поэтапным. Республика Татарстан наряду с другими субъектами, была

в числе пилотных, а мы — филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по РТ и РГУП БТИ одни из первых почувствовали на себе, какого это, работать в условиях сначала переходного периода, а потом и вступления в силу в полном объеме Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

С 1 января 2013-го собственность по всей стране регистрируется только по кадастровым паспортам. Выдает их Федеральная кадастровая палата, а чем же занимается БТИ?

В народе представление о БТИ, обычно связано с очередями за различными документами и справками. Самое распространенное заблуждение о роли и месте БТИ в том, что граждане считают БТИ некой «конторой», в которой работают чиновники. Между тем БТИ, за редким исключением, — это унитарное предприятие — особая организационно-правовая форма, предусмотренная Гражданским кодексом. К примеру, уставом

Государственного унитарного предприятия ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» предусмотрено осуществление деятельности в целях удовлетворения общественных потребностей в области технического учета и технической инвентаризации объектов недвижимости на всей территории России и получения прибыли. Вместе с тем, предприятие является коммерческой организацией, созданной для осуществления финансово-хозяйственной деятельности, действует на основе хозяйственного расчета и самофинансирования. То есть, любое БТИ — это коммерческая структура, сама зарабатывающая себе на хлеб и прочие нужды, без каких-либо дотаций из бюджета. Хотя бы поэтому «конторой» БТИ назвать нельзя.

Сейчас БТИ не выдает кадастровые паспорта, но всё также занимается проведением технической инвентаризации объектов недвижимости и выдает технические паспорта, а также технические планы на дан-

ные объекты, выполняя при этом работу в качестве кадастрового инженера.

Помимо технической инвентаризации и кадастровых работ, БТИ выдают информацию, но, главное, ее создают, хранят и обновляют, а также предоставляют для общества и самых разных потребителей, в том числе для граждан. Иными словами, у служб БТИ собрана информация, которая так или иначе и дальше будет использоваться другими ведомствами и органами местного самоуправления, поскольку больше ее взять просто негде. В частности, БТИ выдает информацию, в том числе в рамках межведомственного взаимодействия, о технических характеристиках и реальном состоянии (физическом износе) зданий, составе и размерах помещений и строений, уровне благоустройства и т.д., включая ответы на запросы органов кадастрового учета о предоставлении сведений и документов о ранее учтенных объектах недвижимости. Сведения из технических паспортов БТИ используются при лицензировании различных видов деятельности и при расчете стоимости жилищно-коммунальных услуг. Вообще, как считают специалисты, вопрос использования той базы, которая есть у БТИ, пока не очень хорошо продуман. А ведь информация, которая там есть, могла бы, например, быть очень полезной гражданам, чтобы более грамотно строить отношения с управляющими компаниями в сфере ЖКХ...

При этом хотелось бы сказать пару слов о так называемых «частных БТИ», которые без тени сомнения предлагают свои услуги по подготовке технических паспортов, поскольку технические паспорта по сей день остаются актуальным документом для собственников вновь построенного или реконструированного объекта, т.к. он является довольно подробным описательным документом.

Организации технической инвентаризации (ОТИ, БТИ), созданные органами государственного управления (ГУП БТИ) или местного самоуправления (МУП БТИ) обязаны выполнять часть функций учредителя, указанных в уставах БТИ, но при этом имеют право выполнять те функции, которые учредитель разрешил выполнять им на коммерческой основе и отразил в уставе как разрешенные для деятельности БТИ.

Таким образом, статус конкретного БТИ зависит от уровня учреждения (Федерация, Субъект Федерации, Муниципальное образование) и от тех функций которые учредитель обязал выполнять и которые разрешил выполнять БТИ.

БТИ, учрежденные органами управления в форме унитарных предприятий

и учреждений, не вправе выполнять функции не указанные в Уставе.

Физические и юридические лица-хозяйствующие субъекты, как учредители, не являются органами государственного или местного управления, т.е. не имеют управленческих властных функций и не могут поручить выполнять их «частному БТИ». По этой причине создание и функционирование «частного БТИ» с функциями органов государственного

министративного и уголовного, а иногда и нужно. Особенно нужно, когда ООО БТИ аффилированы с властными федеральными структурами и связаны с ними общими коммерческими интересами. Только вот дела нет никому до этого, а вместе с тем, аккредитованные БТИ терпят убытки, пока на рынке бесчинно властвуют «частные БТИ», предлагая свои услуги по технической инвентаризации жилого фонда и не только, перетягивая на себя часть застрой-

ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ «ЧАСТНЫХ ПОДЕЛОК» ОГРАНИЧИВАЕТСЯ ТЕМИ ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМИ, КОТОРЫЕ НЕ СПОСОБНЫ ОТЛИЧИТЬ ПРАВА ОТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ, А ДОЛГИ ОТ ТРЕБОВАНИЙ: «ЧАСТНЫЕ БТИ» НЕ НЕСУТ НИКАКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИНФОРМАЦИИ, СОДЕРЖАЩЕЙСЯ В ИХ «ТЕХНИЧЕСКИХ ПАСПОРТАХ», КОТОРЫЕ ПО СУТИ ЯВЛЯЮТСЯ НЕ БОЛЕЕ ЧЕМ КОПИЕЙ, ПОДЛИННОСТЬ КОТОРЫХ НИКЕМ НЕ КОНТРОЛИРУЕТСЯ И НИКЕМ НЕ УДОСТОВЕРЯЕТСЯ

го или местного управления, невозможно в принципе и по существу.

Что касается деятельности «частных» БТИ, в т.ч. различных ООО, по составлению Технических паспортов, то, как говорится, хотеть не запретишь. Пусть составляют, по каким угодно формам и по каким угодно правилам. Составлять и печатать, с технической точки зрения, можно все что угодно. Однако, область применения «частных поделок» ограничивается теми пользователями, которые не способны отличить права от обязательств, а долги от требований: «частные БТИ» не несут никакой ответственности за использование информации, содержащейся в их «Технических паспортах», которые по сути являются не более чем копией, подлинность которых никем не контролируется и никем не удостоверяется, кроме бездумного исполнителя, не ведающего того, что он творит. Организаторы подобных БТИ в любой форме (ООО, ЗАО, ОАО, кооператив и др.) путают наименование организации, в т.ч. БТИ, с ее функциями и полномочиями. Это по сути группа кадастровых инженеров в составе юридического лица. Если организацию назвать ООН, то это не значит, что она будет выполнять функции Организации Объединенных Наций.

Остается лишь добавить, что особого вреда для граждан, кроме отдельных случаев прямого надувательства, деятельность ООО под вывеской БТИ не приносит. Однако косвенный вред, когда коммерческая тень накладывается на аккредитованные БТИ, несомненен.

Можно ли привлечь ООО к ответу? Без всяких вопросов, вполне можно в рамках действующего законодательства, в т.ч. ад-

щиком на «взаимовыгодных» условиях. Налицо факт нарушения законодательства.

Постановлением Правительства РФ «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» технический учет жилищного фонда возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации-унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро. В целях государственного учета жилищного фонда БТИ осуществляют техническую инвентаризацию жилищного фонда и подготавливают технические паспорта. Данное постановление действующее и никем не отменено.

В соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» кадастровый инженер делает всего 3 документа: Межевой план, Технический план, Акт обследования. Ни о каких технических паспортах речи не идет. Таким образом, осуществление кадастровыми инженерами технической инвентаризации объектов капитального строительства с изготовлением технического паспорта объекта капитального строительства (в том числе, на квартиру) Законом о кадастре или иными нормативными актами, действующими на территории Российской Федерации, не предусмотрено. Попытки кадастровых инженеров составлять технические паспорта по формам и правилам, утвержденным для нужд местного хозяйства и ЖКХ, ничем не отличаются от попыток составления заграничных паспортов силами коммерческих структур.

Работа в условиях конкуренции с многочисленными кадастровыми инженерами заставляет нас не останавливаться на

достигнутом, а наоборот, развивать деятельность. Наши клиенты всегда могут воспользоваться комплексом услуг, которые включают подготовку технических паспортов, технических планов для последующей постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет; проведение оценки объектов недвижимости; судебно-технических экспертиз; подготовку технических заключений о возможности раздела объектов недвижимости; разработку архитектурных и объемно-планировочных решений для перепланировок, подготовку межевых планов, карт (планов) границ земельных участков. Наши специалисты оказывают также консультационные услуги, которые зачастую необходимы при оформлении заказов. На предприятии внедрена электронная система приема заявлений. С помощью успешно реализованных телекоммуникаций и внедрением в Федеральном БТИ нового современного документооборота прием заявок на любой вид работ осуществляется в любом из 12 подразделений с воз-

12 обособленных структурных подразделений. Кризис – это хороший шанс, чтобы доказать, что мы можем развиваться и в таких условиях. При определении целей и задач на 2015 год основной акцент руководством БТИ (далее – Предприятие) ставится на повышении качества работы Предприятия, основанной на предоставлении клиентам комплексных решений, при сокращении сроков предоставления услуг. У Предприятия имеется хороший потенциал, который обеспечивается за счет высокой технологической оснащенности и квалифицированного персонала. В текущем году планируется ряд мероприятий по дальнейшей диверсификации деятельности Предприятия. В настоящее время ведется целенаправленная работа по модернизации производственных процессов, в частности, специалистами Предприятия осуществляется разработка новых технологий по работе с линейными объектами. Предприятие продолжает работу по расширению сети референчных станций, что позволит БТИ создать единую спутниковую

с которой до недавнего времени исчислялся налог). Уплачивать налог будет необходимо в отношении жилых домов и жилых помещений, гаражей (машино-мест), единых недвижимых комплексов, объектов незавершенного строительства, а также иных зданий, строений и сооружений. Положениями закона также предусматривается, в частности:

▲ постепенный переход на исчисление налога исходя из кадастровой стоимости объекта с полной отменой использования инвентаризационной стоимости с 2020 года;

▲ применение налогового вычета – уменьшение кадастровой стоимости общей площади объекта на определенную величину (в отношении квартиры – в размере стоимости 20 кв. м, комнаты – 10 кв. м, жилого дома – 50 кв. м, единого комплекса – 1 млн. рублей). Представительным органам власти предоставляется право увеличивать размеры указанных налоговых вычетов;

▲ применение основной ставки налога в размере 0,1 процента к кадастровой стоимости объекта (2 процента будут применяться в отношении объектов, включенных в перечень, установленный уполномоченным органом исполнительной власти субъекта РФ). Ставка налога, применяемая к инвентаризационной стоимости объектов, скорректированной на коэффициент-дефлятор, поставлена в зависимость от суммарной стоимости объектов (до 300 тыс. рублей, свыше 300 до 500 тыс. рублей и свыше 500 тыс. рублей) и может составлять от 0,1 до 2 процентов;

▲ смягчение налоговой нагрузки на первые четыре года после введения налога посредством применения ежегодных понижающих коэффициентов, величина которых будет постепенно увеличиваться к концу этого периода;

▲ определение льготных категорий налогоплательщиков и объектов налогообложения.

Федеральный закон вступил в силу с 1 января 2015 года и начиная с 1 января 2020 года определение налоговой базы по налогу на имущество физических лиц, исходя из инвентаризационной стоимости, объектов налогообложения, производится не будет.

В Татарстане применение порядка исчисления налога на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости начнется 1 января 2015 года, поскольку результаты государственной кадастровой оценки утверждены. Первый срок уплаты налоговых платежей по-новому будет 1 октября 2016 года. ●

ПОПЫТКИ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ СОСТАВЛЯТЬ ТЕХНИЧЕСКИЕ ПАСПОРТА ПО ФОРМАМ И ПРАВИЛАМ, УТВЕРЖДЕННЫМ ДЛЯ НУЖД МЕСТНОГО ХОЗЯЙСТВА И ЖКХ, НИЧЕМ НЕ ОТЛИЧАЮТСЯ ОТ ПОПЫТОК СОСТАВЛЕНИЯ ЗАГРАНИЧНЫХ ПАСПОРТОВ СИЛАМИ КОММЕРЧЕСКИХ СТРУКТУР

можностью ее обработки и направления в то подразделение, которое будет назначено ответственным за исполнение.

Профессионализм сотрудников филиала, внедрение современных технологий, позволяющих с высокой точностью в минимальные сроки определять границы объектов недвижимости; контроль качества работы каждого сотрудника; гарантия сохранности копий документов клиентов – всё это обеспечивает устойчивые позиции БТИ по Республике Татарстан на рынке услуг даже в условиях кризиса. Изменений по сравнению с прошлым годом мы пока не ощутили. Правда, в 2015-2016 годах ожидаем неизбежного снижения количества заказов, но кризис — это не только проблемы, но и новые возможности. В нашей сфере жесткая конкуренция, выживет тот, кто сумел перестроиться и подготовиться. А мы еще в 2013 году провели оптимизацию, сократили число офисов, сосредоточили усилия на крупных заказчиках, переобучили сотрудников, расширили спектр услуг. В настоящее время структура БТИ в Татарстане состоит из 6 отделений, 4 производственных участков, 1 дополнительного офиса и отдела кадастровых работ при центральном аппарате – всего

систему точного позиционирования, покрывающую всю территорию Российской Федерации. Внедрение инновационных технологий в производственные процессы, а также использование новейшей спутниковой аппаратуры и программного обеспечения позволяют выполнять кадастровые и геодезические работы быстрее, дешевле, но главное – с более высокой точностью.

Кризис, в который заходит любое государство, имеет многоликие проявления. Одно из них – это состояние системы налогообложения недвижимости. И мы с вами являемся свидетелями кардинальных изменений системы.

В соответствии с Федеральным законом от 04.10.2014 N 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» Налоговый кодекс РФ дополняется новой главой «Налог на имущество физических лиц», предусматривающей переход исчисления налога с кадастровой стоимости имущества (кадастровая стоимость приближена к рыночной стоимости имущества в отличие от инвентаризационной стоимости,



«ВЦТО «КАЗАНЬ» — ПЕРВЫЙ ТАЙМ МЫ УЖЕ ОТЫГРАЛИ

МАРИЯ ХОДАКОВА

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА И МЕТОДИЧЕСКОГО ОБУЧЕНИЯ ФИЛИАЛА ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» — ВЕДОМСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ТЕЛЕФОННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ «КАЗАНЬ»



Завершился 2014 год, этот год стал для нас годом первоначального накопления опыта работы, годом изучения лучшего отечественного и зарубежного опыта успешных Call-центров с расширенными сервисами, тесно интегрированными в информационную среду, позволившую на достаточно высоком уровне автоматизировать и оптимизировать коммуникацию своих предприятий с конечным потребителем.

Современные условия, связанные с развитием успешной практики и тенденций развития инноваций в России и других странах, отчетливо показало, что все острее на первый план выходят проблемы, связанные со снижением временных и финансовых затрат заявителей на получение государственных услуг. Для решения этих

проблем, а также с целью повышения доступности информации о государственных услугах для заявителей в нашей стране был создан Ведомственный центр телефонного обслуживания (ВЦТО) Росреестра.

Создание ВЦТО направлено на организацию осуществления информирования заявителей о деятельности Росреестра по таким направлениям как:

- справочная информация об адресах и графиках работы территориальных органов и подведомственных учреждений Росреестра;
- консультации по порядку подачи и составу документов;
- предварительная запись заявителей на прием;
- информирование заявителей о статусе заявления или запроса;
- прием и обработка жалоб;
- навигация по сайту Росреестра;
- исследование удовлетворенности заявителей качеством обслуживания.

Подводя итоги прошедшего года необходимо отметить, что за неполный 2014 год своей работы (начало функционирования с 1.03.2014 г.) в ВЦТО «Казань» было обработано более 700 тыс. звонков, поступивших от заинтересованных граждан на многоканальный телефон call-центра 8-800-100-34-34, где операторы в круглосуточном режиме принимают звонки. Кроме того, специалистами ВЦТО «Казань» было совершено более 175 тыс. исходящих звонков. Целью исходящего «обзвона» заявителей является исследование удовлетворенности заявителей качеством обслуживания в территориальных органах и подведомственных организациях Росреестра. Оператор ВЦТО предлагает заявителю принять участие в опросе по качеству обслуживания с целью его мониторинга. По результатам исследования формируется отчетность и предоставляется в Центральный аппарат Росреестра. Также исходящие звонки совершаются для получения необходимой информации, которая находится

в компетенции территориальных отделов Росреестра.

Проанализировав данные с начала функционирования ВЦТО «Казань», можно отметить заметный рост по количеству принятых звонков. Такая динамика вызвана наработкой практического опыта операторами, а также увеличением количества сотрудников ВЦТО «Казань». В результате объема государственного задания, определенного ФГБУ «ФКП Росреестра» на 2014 год, ВЦТО «Казань» выполнил на 127 %.

Сегодня, позвонив по телефону «Горячей линии», любой желающий может узнать о том, какие документы необходимы для постановки объекта недвижимости на кадастровый учет или зарегистрировать право, на каком этапе рассмотрения находится заявление, о режиме работы подведомственных Росреестру организаций. По телефону можно также записаться на прием в территориальные отделы Росреестра, получить консультацию, подать жалобу или высказать предложение.

Как видно из графика 1 количество звонков, поступающих на телефон горячей линии, различно, и зависит напрямую от деятельности Росреестра, будь то работа электронных сервисов на официальном сайте Росреестра или же изменения в законодательстве в данной сфере деятельности.

Процесс поступления звонка в ВЦТО проходит в несколько этапов. В первую очередь, позвонив по телефону «горячей линии», абонент автоматически попадает в основное голосовое меню (IVR). По сути, голосовое меню является автоответчиком и в режиме реального времени абонент имеет получить необходимую информацию, двигаясь простым нажатием клавиши.

На этой стадии 10 % от общего числа поступивших звонков завершается по раз-

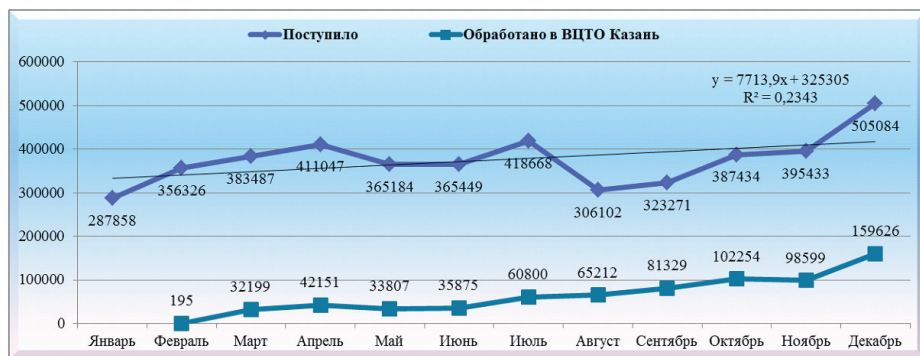


График 1.



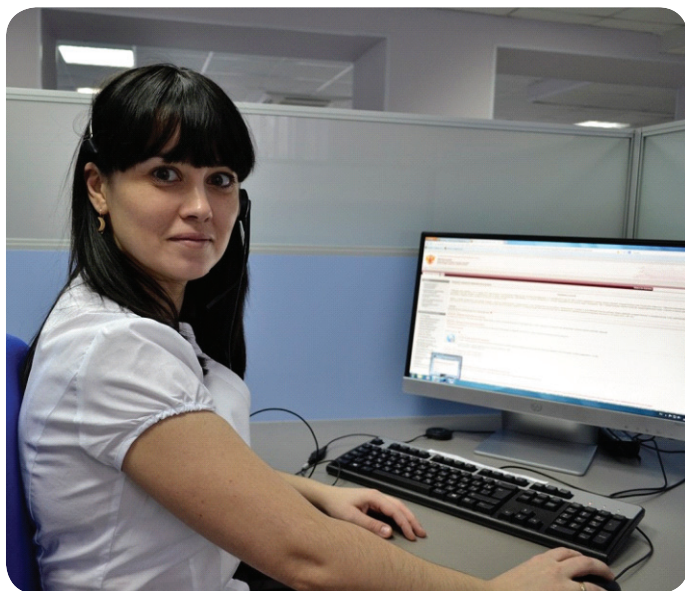
График 2.

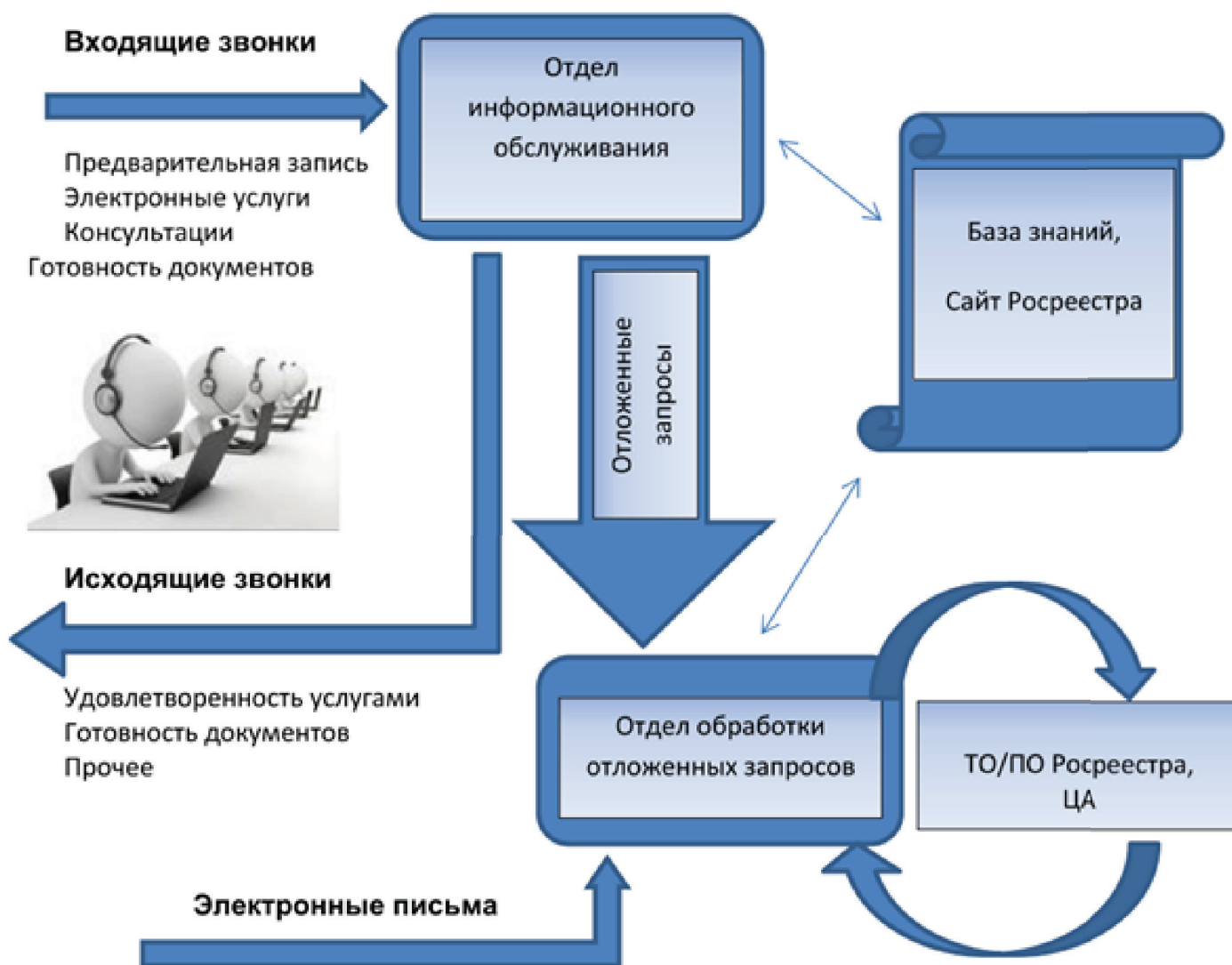
личным причинам. Например, если абонент понял, что позвонил не туда и в консультации по услугам Росреестра он не нуждается. Остальные звонки напрямую проходят к операторам ВЦТО и ждут ответа. Среднее время обработки звонка оператором составляет 4 минуты.

Конечно, бывают и такие периоды, когда количество входящих звонков за один час может достигать порядка 3 000. В такие моменты, называемые «час пик», звонок

может уйти и в категорию «потерянный» (на графике 2 показана динамика потерянных звонков за 2014 год). И на сегодняшний день одной из основных приоритетных задач является снижение «потерянных звонков» и улучшение уровня сервиса обслуживания заявителей.

Хотелось бы отметить, что доля обращений от наших земляков, жителей Республики составляет около 10% и это третий регион по количеству обращений в ВЦТО





после таких регионов как Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область.

А вот в ночное время (с 22:00 до 07:00 по Московскому времени) лидеры меняются местами и первенство по количеству обращений остается за Красноярским краем (13,2 %) и Республикой Бурятия (9,5%).

Конечно, к нам звонят не только за консультациями по государственным услугам. На сегодняшний день наиболее востребованной услугой, оказываемой ВЦТО «Казань», становится осуществление предварительной записи. Так в 2014 году доля обращений по этой тематике составила 42,2% в целом от количества обработанных звонков.

В стенах сплоченного и дружного коллектива профессионалов особое внимание уделяется контролю качества оказываемых услуг. За этим следят сотрудники соответствующего отдела ВЦТО «Казань» — отдела контроля качества и методического обучения. Ежедневно про-

водится прослушивание записей звонков и анализ экранных записей с компьютера оператора. В случае обнаружения ошибки усилиями сотрудников отделов информационного обслуживания и контроля качества оперативно принимаются меры по ее исправлению. Если, например, была некорректно осуществлена предварительная запись на прием, то заявителю обязательно перезвонят, принесут извинения, и предложат «перезаписаться».

Кроме того у руководителей операторских групп есть возможность включиться в разговор в режиме реального времени, если вопрос требует его вмешательства.

Однако ряд вопросов, поступающих в ВЦТО, решить в режиме звонка всё-таки невозможно. Необходимо дополнительное время для всестороннего рассмотрения вопроса и предоставления обоснованного ответа, в таком случае оператор составляет отложенный запрос. Такие запросы обрабатываются более опытными специалистами в соответствии с регламентом деятельности ВЦТО.

Самым главным помощником при консультировании заявителей у каждого оператора является «База знаний». В ней каждый сотрудник может найти ответы на актуальные вопросы, просмотреть пакет документов на ту или иную услугу, предоставить информацию о графике приема нужного территориального отдела, рассчитать размер государственной пошлины при помощи специального калькулятора и т.д.

Ежедневно ответственными сотрудниками за наполнение «Базы знаний» проводится актуализация имеющейся информации, а также ее наполнение новыми документами и разъяснениями.

В целом же ВЦТО это ключевое звено при взаимодействии заявителей с территориальными органами и подведомственными организациями Росреестра и первоочередной источник информации для заявителей в сфере услуг, предоставляемых Росреестром, локомотив современных инновационных достижений и чуткий, внимательный посредник. ●

ВЫ СПРАШИВАЛИ? МЫ ОТВЕЧАЕМ!



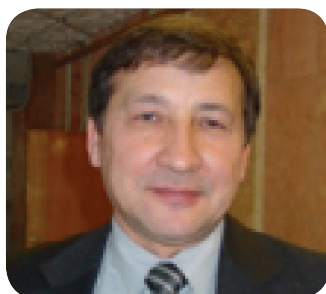
БЫТЬ НЕ ТОЛЬКО АКТУАЛЬНЫМИ, НО И ПОЛЕЗНЫМИ ПОМОГАЕТ ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ В ОТВЕТ НА НАШЕ ОБРАЩЕНИЕ ПРИСЛАТЬ НАИБОЛЕЕ ИНТЕРЕСНЫЕ ВОПРОСЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ В ПРОЦЕССЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НАШИ ЧИТАТЕЛИ ОТКЛИКНУЛИСЬ С УДОВОЛЬСТВИЕМ. МЫ БЛАГОДАРНЫ ВАМ ЗА ОТЗЫВЧИВОСТЬ И ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ОТВЕТЫ НА ВАШИ ВОПРОСЫ

НАШИ ЭКСПЕРТЫ



Начальник отдела регистрации прав юридических лиц и договоров долевого участия

Лилия Сайфеева



Начальник отдела регистрации арестов и предоставления информации о зарегистрированных правах на объекты недвижимости

Марат Минахметов



Начальник отдела регистрации сделок и перехода прав физических лиц

Галина Гончарова



Начальник отдела регистрации прав физических лиц

Эндже Мухаметгалиева

НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ ЛИЛИЯ САЙФЕЕВА — НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Добрый день! Подписали с застройщиком соглашение о расторжении зарегистрированного договора об участии в долевом строительстве, одним из участников выступает несовершеннолетний ребенок. Скажите, необходимо ли представление согласия органа опеки и попечительства на данное соглашение?

В соответствии со ст.ст.37 ГК РФ, 60 СК РФ совершение сделок с имуществом ребенка, влекущих отказ от принадлежащих ему прав, должно сопровождаться предварительным разрешением органов

опеки и попечительства. Соответственно, расторжение договора долевого участия, участником которого является ребенок, влекущее отказ от принадлежащего ему права требований, возможно при наличии соответствующего разрешения органа опеки и попечительства.

Здравствуйте! Подскажите размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество в составе паевого инвестиционного фонда, с учетом внесенных изменений в НК РФ.

За государственную регистрацию права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев на недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, ограничения это-

го права или сделок с данным имуществом предусмотрена государственная пошлина в размере 22000 рублей (пп.22.1 п.1 ст.333.33 НК РФ).

Услышали про изменение сроков государственной регистрации с 2015 г. В какой срок сейчас регистрируется переход права по договору купли-продажи нежилого помещения, заключенный между двумя юридическими лицами?

Государственная регистрация прав проводится в течение десяти рабочих дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации.

Зарегистрировали не все объекты долевого строительства в многоквартир-

тирном доме. Необходимо ли информировать Управление Росреестра по РТ о факте получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

В соответствии с п.3 ст.16 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ МАРАТ МИНАХМЕТОВ — НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ АРЕСТОВ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

На основании каких судебных актов проводится государственная регистрация прекращения арестов (запрещений)?

В соответствии с п.3 ст.145 ГПК РФ «Подача частной жалобы на определение суда об отмене обеспечения иска или о замене одних мер по обеспечению иска другими мерами по обеспечению иска приостанавливает исполнение определения суда».

Согласно абз.6 п.1 ст.17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. № 122 — ФЗ (далее — Закон), основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты.

Согласно п.3 ст.28 Закона государственная регистрация в ЕГРП прекращения арестов в отношении объектов недвижимости производится на основании соответствующего решения, определения или постановления, направленного в орган по регистрации прав, органом, наложившим, отменившим арест. Органы, снявшие арест, обязаны в трехдневный срок направить заверенную копию вступившего в законную силу решения о снятии в орган,



осуществляющий государственную регистрацию прав.

Можно ли представить в регистрирующий орган заявление, в котором изложена просьба не производить регистрационные действия на основании ранее выданной доверенности?

В соответствии с п.1 ст. 185 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами.

В пп.2 п.1 ст.188 ГК РФ разъяснено, что действие доверенности также прекращается вследствие отмены доверенности лицом, выдавшим ее.

В силу п.1 ст. 189 ГК РФ лицо, выдавшее доверенность и впоследствии отменившее ее, обязано известить об отмене лицо, которому доверенность выдана.

Согласно п.3 ст.189 ГК РФ по прекращении доверенности лицо, которому она выдана, или его правопреемники обязаны немедленно вернуть доверенность.

Во избежание неблагоприятных последствий, доверителю следует известить в письменном виде третьих лиц, для представительства перед которыми была оформлена доверенность. Третьим лицом при регистрации перехода права собственности является регистрирующий орган.

В интересах самого доверителя направить в регистрирующий орган извещение об отзыве доверенности и запрете на проведение сделок на основании данной доверенности.

Информация из ЕГРП выдается за плату или бесплатно?

Информация о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имуще-

ства предоставляется за плату, если иное не установлено законом (п.1 ст.8 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. № 122-ФЗ).

В настоящее время размер платы за предоставление информации о зарегистрированных правах установлен Приказом Минэкономразвития России «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и размерах такой платы» №650 от 16 декабря 2010г.

При личном обращении в регистрирующий орган или обращении по почте к заявлению прилагается оригинал платежного документа о внесении платы.

При запросе в электронной форме платежный документ об оплате направляется в виде электронного документа. Оплата за предоставление информации может быть осуществлена и после подачи запроса, но не позднее одного месяца.

При отказе регистрирующего органа в предоставлении информации по предусмотренным законодательством основаниям плата возврату не подлежит. Внешенная плата подлежит возврату только в случае ее внесения в большем размере, чем установлено нормативным правовым актом, при этом возврату подлежат средства в размере, превышающем размер установленной платы. Заявление о возврате подается в регистрирующий орган, который в течение двух недель оформляет платежный документ и представляет его в орган Федерального казначейства, осуществляющий возврат средств.

Какие существуют способы подачи запроса на получение сведений о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации?

Для получения выписки о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации, можно обратиться в Управление Росреестра по Республике Татарстан по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, 74, подъезд № 3, в приемные часы: понедельник, среда, пятница, суббота с 08.00 до 17.00, вторник, четверг с 08.00 до 19.00, либо в любой территориальный отдел, адреса которых размещены на официальном сайте Управления Росреестра по РТ www.to16.rosreestr.ru, а также в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Кулагина, д. 1, предъявив как физическое лицо: документ об оплате за выдачу информации (для физических лиц — 500 руб. (по территории одного регистрационного округа), 750 руб. (по территории от 2 до 10 регистрационных округов), 1000 руб. (по территории от 11 до 30 регистрационных округов), 1250 руб. (по территории от 31 до 50 регистрационных округов), 1500 (по территории от 51 и более регистрационных округов), документ, удостоверяющий личность (паспорт).

Если запрос о предоставлении обобщенных сведений о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости представляется посредством почтового отправления, подлинность подписи лица, запрашивающего их, или его представителя на таком запросе и верность копий документов, прилагаемых к такому запросу, должны быть засвидетельствованы в нотариальном порядке.

Если запрос о предоставлении обобщенных сведений о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости представляется в форме электронного документа путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет, такой запрос должен быть заверен усиленной квалифицированной электронной подписью лица, запрашивающего их, или усиленной квалифицированной электронной подписью его представителя и верность электронного образа представляемых с таким запросом документов должна быть засвидетельствована в установленном порядке.



**НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ
ГАЛИНА ГОНЧАРОВА — НАЧАЛЬНИК
ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК И
ПЕРЕХОДА ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

Мы с мужем покупали квартиру с использованием кредитных средств банка и теперь на квартире имеется обременение — залог. В 2014 году с банком мы рассчитались. Подскажите как можно снять залог с квартиры?

Согласно ст. 25 Федерального Закона от 16.07.1997 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости) если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки. Для погашения регистрационной записи об ипотеке предоставление иных документов не требуется. В соответствии со ст. 333.35 Налогового Кодекса Российской Федерации государственная пошлина за погашение регистрационной записи об ипотеке не взимается.

В 2015 году должны поменяться бланки свидетельств. Скажите пожалуйста, до какого времени планируется выдача свидетельств о государственной регистрации прав старого образца и когда станут выдавать новые свидетельства? В чём разница?

Бланки свидетельств «старого» образца выдавались в соответствии с п. 71 Правил ведения ЕГРП от 18.02.1998г. №219,

являлись документом строгой отчетности, имели степени защищенности полиграфической продукции уровня «Б», а также учетную серию и номер. С 01.01.2015г. Правила ведения ЕГРП №219 от 18.02.1998г. утратили силу. В соответствии с распоряжением Росреестра от 15.12.2014г. №Р/183 «О бланках свидетельств о государственной регистрации прав» до 01.07.2015г. бланки свидетельств о государственной регистрации прав, изготовленные в соответствии с п. 71 Правил ведения ЕГРП, могут быть использованы при удостоверении государственной регистрации прав.

Согласно приложению №5 к приказу Минэкономразвития России от 23.12.2013г. №765 «Требования к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной записи, а также требования к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме» проведенная государственная регистрация вещного права удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права в форме документа на бумажном носителе (далее — свидетельство). Свидетельство оформляется на официальном бланке органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

**НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ ЭНДЖЕ
МУХАМЕТГАЛИЕВА — НАЧАЛЬНИК
ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ**

В 2007 году мной был куплен гараж, но договор купли-продажи не оформлялся, имеется только расписка от продавца в получении денег. Право на гараж я зарегистрировал на основании справки, которую выдал председатель ГСК. Теперь не могу оформить землю под гара-

жом, т.к. в приложении к постановлению о выделении земельного участка указан прежний собственник. Как быть?

В соответствии с действующим законодательством на основании справки гаражно-строительного кооператива (далее — ГСК) о полной выплате паевого взноса регистрируется право «первоначального» правообладателя гаража. В последующем, при отчуждении гаража, необходимо заключить соответствующий договор (например, договор купли-продажи), на основании которого переход права собственности подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

Пунктом 7 ст.25.2 Федерального закона от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрена возможность государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок в случае, если к такому гражданину перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на данном земельном участке здание (строение) или сооружение.

Поскольку, как следует из вопроса, право на гараж зарегистрировано на основании справки ГСК, а не на основании договора купли-продажи, то в рассматриваемом случае отсутствует факт перехода права на гараж, что не позволяет провести государственную регистрацию права собственности на земельный участок в вышеуказанном упрощенном порядке.

В Вашей ситуации для оформления права на земельный участок под гаражом предлагаем обратиться в соответствующую администрацию исполкома муниципального образования по месту нахождения гаража с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность в порядке, предусмотренном ст.36 Земельного кодекса Российской Федерации.

После оформления полномочным органом всех необходимых документов данные документы необходимо представить в установленном порядке в Управление с целью дальнейшей государственной регистрации права собственности на земельный участок.

Я являюсь «обманутым дольщиком». В связи с этим в свое время пришлось обратиться в суд за признанием права собственности на квартиру. По решению суда за мной было зарегистрировано право на незавершенную строительством квартиру. В прошлом году дом ввели в эксплу-

атацию. Как мне переоформить право на квартиру?

Поскольку многоквартирный дом, в котором расположена указанная квартира, был введен в эксплуатацию, Вам необходимо в установленном порядке обратиться в Управление и представить заявление о государственной регистрации прекращения права на незавершенную строительством квартиру и заявление о государственной регистрации права на законченную строительством квартиру, уплатив государственную пошлину в размере 2000 рублей. При этом обращаем внимание на то, что законченная строительством квартира должна быть поставлена на государственный кадастровый учет.

Получила квартиру по социальной ипотеке. Какой пакет документов необходимо представить на государственную регистрацию права собственности?

Для государственной регистрации права собственности на квартиру, полученную по социальной ипотеке, необходимо получить в жилищном кооперативе «Строим будущее» справку о том, что Вами выплачен паевой взнос за данную квартиру.

В Управление необходимо представить:

- два экземпляра указанной справки кооператива;
- документ об уплате госпошлины в размере 2000 рублей каждый (если справка выдана на несколько лиц);
- подлинник и копию договора социальной ипотеки;
- подлинник и копию кредитного договора, договора займа или иного документа, влекущего за собой возникновение обязательства (в случае если паевой взнос выплачен не полностью);

■ две надлежаще заверенные копии распоряжения исполкома, содержащего разрешение органов опеки и попечительства на передачу в залог квартиры (в случае если паевой взнос выплачен не полностью и одним из собственников является несовершеннолетнее лицо).

При этом квартира должна быть поставлена на государственный кадастровый учет.

В 2001 году была приватизирована квартира. В договоре приватизации площадь указали с учетом лоджии и, соответственно, в свидетельстве о государственной регистрации права площадь стоит такая же. Как получить новое свидетельство, чтобы была указана площадь квартиры без учета лоджии?



Действительно, в связи с изменением законодательства с 1 марта 2005 года площадь жилых помещений, в том числе квартир, стала указываться без учета балконов, лоджий, веранд и террас.

Согласно п.6 ст.12 Федерального закона от 21 июля 1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, считаются сведениями подраздела I Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Исходя из этого, площадь указанной квартиры в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним будет изменена без Вашего заявления. А чтобы получить повторное свидетельство о государственной регистрации права, необходимо обратиться в установленном порядке в Управление, уплатив государственную пошлину в размере 350 рублей. ●

ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ. ЗАКЛЮЧАЕМ И РЕГИСТРИРУЕМ ПО-НОВОМУ!

ЛИЛИЯ САЙФЕЕВА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ УПРАВЛЕНИЯ Росреестра по Республике Татарстан



С 01.01.2014 вступил в силу Федеральный закон от 20.12.2012 № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

(далее — Закон № 294-ФЗ).

Благодаря этому закону, договор долевого участия, помимо предмета договора, срока передачи объекта долевого строительства участнику, цены, сроков и порядка ее уплаты, гарантийного срока на объект долевого строительства, приобрел еще одно существенное условие — способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (п.п.5 п.4 ст.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон)).

Теперь, согласно п.1 ст.15.1 Закона исполнение обязательств застройщика по договору, помимо залога, может обеспечиваться поручительством банка.

При этом, если исполнение обязательств застройщика по передаче нежилого помещения может быть обеспечено, помимо залога, поручительством банка по желанию застройщика, то исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения должно быть обеспечено дополнительно в обязательном порядке!

С 01.01.2014 исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику по всем договорам долевого участия, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика одним из следующих способов:

- 1) поручительство банка в порядке, предусмотренном ст.15.1 Закона;
- 2) страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обя-



зательств по передаче жилого помещения участнику в порядке ст.15.2 Закона.

Таким образом, способами обеспечения обязательств застройщика на сегодняшний день стали:

- залог в порядке ст.13 Закона;
- обязательные поручительство банка (ст.15.1 Закона) или страхование гражданской ответственности (ст.15.2 Закона) относительно обязательств по передаче жилого помещения;
- поручительство банка (ст.15.1 Закона) относительно обязательств по передаче нежилых помещений - по желанию застройщика.

Несколько слов о новых требованиях к документам, представляемым на регистрацию договора долевого участия после 01.01.2014.

Согласно п.1 ст.15.1 и п.3 ст.15.2 Закона застройщик обязан довести до сведения участников долевого строительства условия поручительства и сведения о поручителе либо условия страхования, сведения об обществе взаимного страхования или о страховой организации, которые осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика.

В целях наиболее полного и своевременного информирования потенциальных участников долевого строительства эти сведения должны быть включены в информацию о проекте строительства, содержащуюся в проектной декларации (п.п.11 п.1 ст.21 Закона).

Ст.15.1 Закона содержит исчерпывающий перечень требований как к банку, поручительством которого обеспечивается исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику по договору, так и к самому договору поручительства.

Ст.15.2 Закона предусмотрены требования к страхованию гражданской ответственности застройщика в зависимости от выбранного застройщиком способа страхования: участие застройщика в обществе взаимного страхования гражданской ответственности застройщиков либо заключение договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору со страховой организацией.

В соответствии с п.1 ст.13, п.2 ст.16 Федерального закона №122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», с вступлением в силу Закона 294-ФЗ, наряду с проектной декларацией, планом объекта недвижимости и другими необходимыми документами, на государственную регистрацию договора долевого участия с первым участником должны быть представлены документы, подтверждающие соблюдение застройщиком требований ст.15.1 Закона к банку и договору поручительства, ст.15.2 Закона к обществу взаимного страхования, страховой организации и договору страхования. ●

«ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» БЫЛА И БУДЕТ



ЭНДЖЕ МУХАМЕТГАЛИЕВА

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Упрощенный порядок государственной регистрации прав на отдельные объекты недвижимости, в итоге получивший название «дачная амнистия», начал действовать с сентября 2006 года и в большей части является бессрочным. Единственная категория объектов недвижимости, для которых законодательством был установлен срок завершения «дачной амнистии», — это объекты индивидуального жилищного строительства (ИЖС). Первоначально для таких объектов её планировалось завершить 1 января 2010 года, затем, учитывая статистические сведения о том, что не все владельцы индивидуальных жилых домов воспользовались упрощенным порядком регистрации своих прав, «дачную амнистию» продлили до 1 марта 2015 года.

В связи с завершением указанного срока Управление Росреестра по Республике Татарстан за последние 2 месяца отметило возросшее количество обращений за государственной регистрацией прав на индивидуальные жилые дома: как это обычно бывает, многие в последний момент поспешили узаконить права на свои дома, воспользовавшись порядком, который позволяет избежать множество административных процедур.

Однако в последнюю неделю февраля стало известно, что парламентариями в очередной раз был принят закон о продлении «дачной амнистии» для объектов ИЖС до 1 марта 2018г. По мнению разработчиков законопроекта, это «послужит дальнейшему стимулированию вовлечения в гражданский оборот объектов индивидуального жилищного строительства, прозрачности обращения соответствующих объектов на рынке и положительно скажется на динамике развития частного жилого сектора».

Итак, можно ли теперь застройщикам индивидуальных жилых домов вздохнуть с облегчением?

Думаю, что можно, но при условии соблюдения ими требований действующего законодательства, о которых Управлением Росреестра по Республике Татарстан сообщалось не раз. К сожалению, не всеми потенциальными читателями наша информация принимается во внимание, что в дальнейшем приводит к приостано-

влению государственной регистрации прав, о чем потом недоумевают заявители. В связи с этим считаю необходимым напомнить следующие наиважнейшие правовые аспекты.

Во-первых, Земельным кодексом Российской Федерации предусмотрено требование использовать земельный участок в соответствии с установленным для них целевым назначением. Это значит, что индивидуальные жилые дома могут возводиться только на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства (если участок расположен в границе населенного пункта). Возведение объектов ИЖС на землях, имеющих иное разрешенное использование, в том числе на садовых и дачных участках, является нарушением законодательства.

Во-вторых, Градостроительным кодексом Российской Федерации (ст.51) установлено требование к застройщику получить разрешение на строительство, в том числе и на индивидуальный жилой дом, причем независимо от периода действия «дачной амнистии». Это означает, что прежде чем начать строить дом, необходимо

ДЛЯ СПРАВКИ: Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом (ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

обратиться в полномочный орган с целью получения разрешения на строительство. В противном случае, в дальнейшем у заявителя возникнут проблемы, например, при необходимости государственной регистрации права на незавершенный строительством объект. Ведь в этом случае для государственной регистрации права, помимо правоустанавливающего документа на земельный участок, требуется еще и разрешение на строительство.

Пренебрежение застройщиком вышеуказанных требований законодательства позволяет вести речь о том, что возведенный им объект недвижимости является самовольной постройкой. ●





БЕСПЛАТНАЯ ПРИВАТИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ ПРОДЛЕНА

ГАЛИНА ГОНЧАРОВА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК И ПЕРЕХОДА ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ



Срок бесплатной приватизации жилья в Российской Федерации должен был закончиться 01.03.2015 года. Вплоть до конца февраля 2015 г. было не ясно — будет ли продлен этот

срок, как ранее уже неоднократно происходило, или на этот раз срок приватизации действительно закончится. Однако 28 февраля 2015 года Президентом Российской Федерации был подписан Закон №19-ФЗ от 28.02.2015г. «О внесении изменений в статью 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», опубликованный 28.02.2015г., согласно которому срок бесплатной приватизации жилья был продлен на один год — до 01.03.2016 года.

При обсуждении законопроекта, его инициаторами - представителями фракции «Справедливая Россия» — предлагалось продлить срок приватизации на три года, тем не менее, т.к. срок ранее уже

трижды переносился, Государственной Думой было решено продлить его лишь на один год в целях предоставления возможности участия в приватизации гражданам Крыма и Севастополя и некоторым другим категориям граждан, таким как переселенцы из ветхого и аварийного жилья. Кроме того, следует отметить, что в Государственной Думе имелись и противники продления приватизации на срок три года, полагавшие, что скорейшее завершение процесса приватизации позволит сохранить и пополнить жилищный фонд социально-го использования, в целях выполнения органами власти социальной функции в жилищной сфере.

Учитывая то, что среди законодателей нет единого мнения, невозможно предположить будет ли и далее продлеваться срок бесплатной приватизации в России. Однако тем гражданам, которые желают приватизировать свое жилье, рекомендуем не задерживаться с оформлением договора на передачу жилого помещения в собственность граждан до 01.03.2016 года.

Напомним основные положения о приватизации жилья.

Приватизация жилых помещений осуществляется на основании Федерального закона от 04.07.1991г. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» при соблюдении принципов добровольности, безвозмездности, однократности приватизации.

Несовершеннолетние, ставшие собственниками занимаемого жилого помещения в порядке его приватизации, сохраняют право на однократную бесплатную приватизацию жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде после достижения ими совершеннолетия. (ст.11 Закона о приватизации). Данное правило является исключением при осуществлении принципа однократности приватизации жилья.

Не подлежат приватизации жилые помещения, находящиеся в аварийном состоянии, в общежитиях, в домах закрытых военных городков, а также служебные жилые помещения, за исключением жилищного фонда совхозов и других сельскохозяйственных предприятий, к ним приравненных, и находящийся в сельской местности жилищный фонд стационарных учреждений социальной защиты населения.

Граждане, занимающие жилое помещение на условиях социального найма, вправе с согласия всех совместно проживающих совершеннолетних членов семьи, а также несовершеннолетних в возрасте от 14 лет до 18 лет, приобрести это помещение в единоличную или общую собственность (с определением долей или без определения долей в праве).

Передача жилых помещений оформляется подписанием договора на передачу жилого помещения в собственность граждан, на основании которого, при обращении сторон договора с соответствующим заявлением в орган по регистрации прав, осуществляется государственная регистрация права собственности на жилое помещение за гражданами. После регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, граждане-правообладатели вправе владеть, пользоваться и распоряжаться своим объектом недвижимости по собственному усмотрению, в том числе вправе завещать его, дарить, продавать, закладывать, сдавать в наем и распоряжаться им иным способом.

Следует напомнить, что, приобретая в собственность жилое помещение в многоквартирном жилом доме, собственник жилого помещения одновременно приобретает право на общее имущество многоквартирного дома, принадлежащее всем собственникам помещений в таком доме (ст.16 ЖК РФ). К общему имуществу относятся: земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Доля собственника жилого помещения в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади принадлежащего ему на праве собственности помещения в многоквартирном доме.

Долевая собственность на общее имущество в многоквартирном жилом доме возникает с момента государственной ре-

гистрации права на помещение и неразрывно связана с правом на помещение: собственник не вправе отчуждать свою долю в праве на общее имущество и совершать в отношении нее иные действия по передаче прав и обязанностей отдельно от права собственности на помещение (жилое или нежилое). При передаче права на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику одновременно переходит и право на долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Одновременно с правами граждане, приватизировавшие жилое помещение, приобретают и обязанности. Как собственники недвижимости, они обязаны будут платить налог на имущество, платить взносы на капитальный ремонт, участвовать в товариществе собственников жилья.

Учитывая то, что с 2015 года налог на имущество физических лиц будет начисляться не с инвентаризационной, а с кадастровой стоимости жилья в размерах от 0,1 до 0,3% этой стоимости (субъекты РФ на местах должны сами определить ставку в своем регионе) то сумма налога несколько повысится, но не с 2015 года, а только к осени 2016г., когда граждане получат налоговые уведомления. В то же время с 01.01.2015г. налог на общее имущество многоквартирного дома, в том числе и на земельный участок, не взимается.

Подводя итог, следует отметить, что принимать решение о необходимости и целесообразности приватизации жилья придется каждому владельцу жилья по договору социального найма самостоятельно, учитывая все плюсы и минусы такого решения. ●





ОБЗОР НАИБОЛЕЕ ИНТЕРЕСНЫХ ВОПРОСОВ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ЗА 2014 ГОД

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



От того, каким образом в большинстве регионов России складывается судебная практика, зачастую зависит результат рассмотрения того или иного дела в суде.

При вынесении решений судьей руководствуются не только нормами действующего законодательства, но и сложившейся судебной практикой, а также разъяснениями высших судебных органов. В связи с этим вопросы судебной практики имеют очень важное значение при отправлении судами правосудия.

В этом номере мы рассмотрим наиболее интересные вопросы судебной прак-

тики, которые были предметом рассмотрения в судах в 2014 году с участием Управления Росреестра по Республике Татарстан (далее – Управление).

1. Довод заявителя о том, что внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью, судом отклоняется (дело № А65-20896/2014).

Некоммерческая организация «Государственный жилищный фонд при Президенте Республики Татарстан (далее – заявитель, НО «ГЖФ») обратилась в суд

заявлением к Управлению о признании незаконным его отказа в государственной регистрации права на газопровод низкого давления, об обязанности Управления оформить право собственности за НО «ГЖФ» на данный газопровод.

В обоснование НО «ГЖФ» указала, что отказ Управления является незаконным в силу ст. 25 Закона о регистрации, т.к. все документы, подтверждающие факт создания недвижимого имущества, были представлены в Управление.

Отказ Управления был мотивирован тем, что спорный объект является объектом наружных инженерных сетей непосредственно 42-квартирного жилого дома и по смыслу ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ)



относится к общему имуществу собственников квартир в многоквартирном доме.

Судом было отказано в удовлетворении требований заявителя со следующей мотивировкой.

Довод заявителя о том, что внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью, судом отклоняется в связи со следующим.

1. Документы, подтверждающие, что спорный объект расположен за границами первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью, на государственную регистрацию не представлялись (заключение кадастрового инженера или Управления градостроительных разрешений).

2. Указанное обстоятельство непосредственно связано с наличием права собственности на спорный объект, а по смыслу п. 56 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 это обстоятельство не может быть установлено судом при разрешении настоящего спора.

Довод заявителя о том, что поскольку за жильцами в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не зарегистрировано право общей собственности на спорный

объект, то этот спорный объект не является общей собственностью жильцов, судом также отклоняется, поскольку право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64). На основании изложенного требование заявителя удовлетворению судом не подлежит.

2. Выдача копий с копий документов, помещенных в дело правоустанавливающих документов, не предусмотрено действующим федеральным законодательством (дело № А65-19795/2014).

Временный управляющий ООО «Н.» обратил в арбитражный суд с заявлением к Управлению о признании незаконным отказа в выдаче временному управляющему ООО «Н.» копии акта внесения имущества в счет уставного капитала от 02.07.2007, копии протокола общего собрания № 1/11 от 30.05.2011, копии протокола общего собрания № 2/11 от 30.05.2011, об обязанности выдать временному управляющему копии вышеуказанных документов.

В обоснование заявленных требований заявитель указал, что положения статьи

20.3 Закона о банкротстве наделяют арбитражного управляющего правом получать от регистрирующего органа любые сведения о должнике, в том числе сведения, в отношении которых не установлен порядок их предоставления. В соответствии со ст. 66 Закона о банкротстве временный управляющий вправе получать любую информацию и документы, касающиеся деятельности должника.

Суд посчитал доводы заявителя необоснованными и отказал в удовлетворении заявленных требований в силу следующего.

Статьи 20.3 и 66 Закона о банкротстве не ограничивают права временного управляющего на получение от регистрирующего органа сведений и информации о принадлежащем должнику имуществе, в том числе имущественных правах.

Между тем запрошенные заявителем документы не являются договорами или иными документами, выражающими содержание односторонней сделки.

Кроме того, вышеуказанные документы, предусмотренные ст. 19 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее — Закон об ООО), в силу ст. 37 Закона об ООО являются актами органа управления обществом, которые наряду со сделками признаются статьей 8 ГК РФ самостоятельным основанием возникновения гражданских прав.

К таким документам при их представлении на государственную регистрацию в качестве оснований возникновения права применяются требования, определенные абзацем 4 пункта 18 Закона о регистрации, согласно которому необходимые для государственной регистрации прав иные документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также актов судов, установивших права на недвижимое имущество), представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых подлинник после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю.

Выдача копий с копий документов, помещенных в дело правоустанавливающих документов, не предусмотрено действующим федеральным законодательством.

В связи с тем, что в дела правоустанавливающих документов на интересующие заявителя объекты недвижимости в соответствии с установленными требованиями были помещены копии правоустанавливающих документов, регистрирующий орган обоснованно отказал заявителю в выдаче документов. ●

ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Муртазину Дилю Ильдаровну — начальника финансово-экономического отдела Управления Росреестра по РТ
Нафикову Таскиру Ибрагимовну — главного специалиста-эксперта отдела регистрации прав юридических лиц и договоров долевого участия Управления Росреестра по РТ
Арсланову Марию Ахметовну — главного специалиста-эксперта финансово-экономического отдела Управления Росреестра по РТ
Яруллина Ильяс Шакировича — водителя автомобиля 5 разряда материально-технического обеспечения Управления Росреестра по РТ
Васильеву Светлану Марсельевну — заместителя начальника Лаишевского отдела Управления Росреестра по РТ
Валиеву Резиду Габдельхакмовну — специалиста-эксперта Балтасинского отдела Управления Росреестра по РТ
Нигмаева Фаниса Анасовича — водителя легкового автомобиля 4 разряда Альметьевского отдела Управления Росреестра по РТ

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Чистову Ольгу Сергеевну — начальника отдела по Тукаевскому району филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан
Галиеву Раилу Рифгатовну — уборщика служебных помещений отдела материально-технического снабжения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан



Мухаммадиеву Исламию Абраровну — уборщика служебных помещений отдела материально-технического снабжения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан
Разину Наталию Ильиничну — инженера 2 категории отдела материально-технического снабжения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан
Бочкареву Елену Михайловну — техника 1 категории отдела по Мензелинскому району филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

ДОРОГИЕ ЮБИЛЯРЫ!

Примите наши самые теплые поздравления с днем рождения! Пусть накопленный жизненный опыт и мудрость изо дня в день помогают вам в решении ежедневных задач и будут верными спутниками в новых начинаниях! Дорогие коллеги, искренне желаем вам и вашим близким здоровья и благополучия!

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ / №1 (18) апрель 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, Гильмутдинова Ильмира, Сафонова Виктория, Садыкова Чулпан.

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74,

E-mail: press@rosreestr.org, 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) 278-88-04, ф. 255-24-43

Телефон для консультаций: 255-25-25, 255-25-26, 255-25-27

Адрес электронной почты: main-post@gufrs-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 !!!"*



2 - 45 - 25 - 49



Федеральное бюро
технической инвентаризации
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ
ПО ВСЕЙ СТРАНЕ