

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ | 1 (08) '12



ТЕМА НОМЕРА

Объекты капитального строительства — новое в учете и регистрации

В НОМЕРЕ:

- Государственные услуги на пути к гражданам
- Правила переходного периода
- Что такое технический план?
- Как не остаться без квартиры, и без денег?



**Официальный сайт
Управления Росреестра
по Республике Татарстан**
WWW.ROSREESTR.ORG

**С помощью нашего сайта
Вы сможете:**

- Благодаря специально разработанной системе «Интернет-запись» записаться на прием документов на государственную регистрацию прав и сделок
- Воспользоваться электронным предпринятием документов
- Узнать о готовности документов
- Задать интересующие Вас вопросы специалистам Управления
- Оставить отзыв о работе Управления
- Отправить сообщение руководителю Управления
- Воспользоваться камерами on-line, установленными в залах приема граждан и во всех территориальных отделах Управления.

на правах рекламы

**Управление Росреестра по Республике Татарстан в Интернете:
www.to16.rosreestr.ru, www.rosreestr.tatarstan.ru**

ОТ РЕДАКЦИИ



Уважаемые коллеги! Дорогие читатели!

Выбор темы нового номера журнала не стал для нас мучительным и спорным. Тема эта — перемены в нашей работе: изменения, которые происходят практически ежедневно с введением в действие новых нормативных документов, с внедрением нового программного продукта, с долгим поиском и, наконец, находкой оптимального нового решения наболевшего вопроса...

Вполне закономерно, что реформирование системы государственной регистрации и кадастрового учета напрямую отражается на тех, ради кого мы, собственно, и работаем — на наших уважаемых заявителях. Решение своего личного вопроса — без лишней волокиты и как можно быстрее — естественное желание каждого человека. Поэтому, столкнувшись в очередной раз, с изменениями в правилах работы госоргана любой из нас испытает далеко не радостные эмоции... В связи с этим на страницах нашего журнала в меру своих знаний и информированности мы постарались разъяснить суть ряда перемен, а также ответить на интересующие читателей вопросы, связанные с новым порядком государственного учета объектов капитального строительства, с новыми возможностями в области оказания государственных услуг в электронном виде и т.п. Надеемся, что изменения, происходящие в нашей работе, будут оценены людьми позитивно, а жить в эпоху перемен станет интересно.

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №1 (08) МАЙ 2012

Вести недвижимости	4	Вы спрашивали? Мы отвечаем!	15
На пороге главного: Развитие системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним	6	Отдел подготовки сведений: коллектив, стремящийся к высоким результатам	21
Государственные услуги на пути к гражданам	7	Новый порядок государственного учета объектов капитального строительства	23
Правила переходного периода	8	Что такое технический план?	25
В Татарстане создается саморегулируемая организация кадастровых инженеров	12	Как не остаться и без квартиры, и без денег	27
15 кадастровых инженеров лишились аттестатов	13	Судебная практика по прекращению ареста, наложенного в рамках уголовного дела	29
Количество документов для постановки участка на кадастровый учет сократится	13	Вести из районов. Тукаевский муниципальный район	31
Первые вопросы — первые ответы	14	Поздравляем с юбилеем	34

ВЕСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

НАС ПОСЕТИЛИ

15 МАРТА ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ РОСРЕЕСТРА СЕРГЕЙ САПЕЛЬНИКОВ



В ходе визита Сергей Сапельников встретился с заместителем Премьер-министра Республики Татарстан – Руководителем Аппарата Кабинета Министров Республики Татарстан Шамилем Гафаровым и заместителем Премьер-министра Республики Татарстан — Министром информатизации и связи Республики Татарстан Николаем Никифоровым. Во время встречи стороны обсудили реализацию в республике пилотного проекта по созданию Инфраструктуры пространственных данных.

Также в рамках визита Сергей Сапельников разъяснил возможности размещения ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра, или Call-центра. Напомним, открытие Call-центра в Казани намечено в этом году. С его созданием появится возможность предоставить населению единый многоканальный телефонный номер, «горячую» линию с участием специалистов Росреестра, организовать службу напоминаний и извещений заявителей, обрабатывать по единому сценарию телефонные звонки и электронные письма, запросы с сайтов и Интернет-портала Росреестра.

После Сергей Сапельников провел в Управлении Росреестра по Республике Татарстан совещание с участием руковод-

ства Управления и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан, в ходе которого были обсуждены проблемные вопросы, связанные с объединением баз данных Единого государственного реестра прав и Государственного кадастра недвижимости, созданием Единой федеральной информационной системы недвижимости (ЕФИСН), и многое другое.

21 ФЕВРАЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ГОССОВЕТА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ФАРИД МУХАМЕТШИН ПОСЕТИЛ ТЕТЮШСКИЙ РАЙОН



21 февраля 2012 года Председатель Госсовета Республики Татарстан Фарид Мухаметшин, в ходе рабочей поездки, посетил Тетюшский район. По прибытии он ознакомился с тем, как в райцентре организована работа по оказанию государственных и муниципальных услуг. В открывшемся год назад после реконструкции Многофункциональном центре размещены отделения Управления Росреестра, Кадастровой палаты, Палаты земельных и имущественных отношений, БТИ, а также отделение «Ак барс» банка. В месяц здесь обслуживается до 1500 человек. Осмотрев центр, Фарид Мухаметшин пообщался с посетителями, расспросил их о качестве предоставляемых услуг. По словам граждан, объединенные в одном здании службы стали работать намного эффективнее: документооборот осуществляется значительно быстрее, а людям теперь не приходится собирать документы по всему городу. ●

ПО ПРЕДВАРИТЕЛЬНОЙ ЗАПИСИ — ВХОД ВНЕ ОЧЕРЕДИ!

Ежедневно в Управление Росреестра по Республике Татарстан (далее — Управление), только в Центральный офис, что на улице Авангардной, 74, обращается порядка двух тысяч граждан. Надо признать, что многие из них в ожидании приема специалиста проводят времени больше, чем рассчитывают. А ведь время на это можно не тратить, если знать, что по предварительной записи заявители принимают-ся вне очереди.

Записаться на прием к специалисту можно разными способами. Например, позвонив по телефону 533-25-25, 533-25-26 или 533-25-27. Однако самый удоб-

ный способ, как говорят сами заявители, уже однажды им воспользовавшиеся, — по Интернету. Причем, начиная с марта прошлого года, записаться по Интернету можно в любой территориальный отдел Управления Росреестра по Республике Татарстан. Таким образом, у каждого гражданина, дорожащим личным временем, имеется возможность, не покидая своего дома или рабочего места, записаться на прием к специалисту в удобное для себя время.

Для этого необходимо зарегистрироваться на официальном Интернет-сайте Управления (www.rosreestr.org), в разделе «Предварительная запись». После этого на странице «Услуги» заявитель

самостоятельно определяет цель своего обращения, структурное подразделение Управления, в которое необходимо подать документы или получить готовые (с учетом территориальной принадлежности объекта недвижимого имущества), а также желаемое время приема. В случае, если необходимая информация внесена правильно, системой предлагается распечатать талон, подтверждающий произведенную запись. Распечатывать талон не обязательно — список всех записавшихся через Интернет заявителей имеется у администратора.

В том случае, если обращающийся в Управление по каким-то причинам не смог или не успел предварительно запи-

саться на прием, а дожидаться его в порядке живой очереди нет возможности, то он может воспользоваться такой услугой, как «текущая запись». Ее суть заключается в том, что гражданин, может, заехав в Управление утром, например, перед работой, записаться на прием на вторую половину дня.

Также напоминаем, что кроме Центрального офиса в Казани работают дополнительные пункты приема (Шуртыгина, 1, Адоратского, 29б, пр. Победы, 100). Обратившиеся сюда имеют возможность подать документы на государственную регистрацию сделок (речь идет о купле-продаже, дарении и прочее), на государственную регистрацию договоров ипотеки и долевого участия и так далее, то есть получить тот же перечень государственных услуг, что и в Центральном офисе.

В КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЕ СОЗДАНА ГРУППА ПО ОПТИМИЗАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТРУКТУРНЫХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ

В марте 2012 года в Федеральной Кадастровой палате по Республике Татарстан создана рабочая методическая группа, состоящая из самых опытных и грамотных специалистов юридического отдела, отделов учета земельных участков и объектов капитального строительства, подготовки сведений. Целью работы данной группы является разработка методических рекомендаций и, как следствие, оптимизация деятельности структурных подразделений кадастровой палаты.

Методическая группа в кадастровой палате создана впервые. На ее специалистов возлагаются большие надежды. С упрощением системы получения государственных услуг расширяется круг полномочий кадастровой палаты, а ежедневная работа сотрудника Учреждения усложняется, необходимостью глубокого изучения огромного количества нормативных актов. Основной задачей методической группы стало детальное изучение и систематизация законодательных и нормативных актов, подготовка соответствующих рекомендаций и инструкций для работы сотрудников Учреждения, своевременное выявление изменений в нормативных актах, изучение и анализ изменений по отношению к работе сотрудника и доведение до него этой информации в доходчивой форме.

Кроме того группа будет заниматься анализом деятельности Учреждения. Например, анализом типичных ошибок сотрудников, разъяснительной работой для их минимизации.

ОФОРМЛЯЮЩИЕ НЕДВИЖИМОСТЬ В ТАТАРСТАНЕ ИМЕЮТ ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫБИРАТЬ

Оформляющие недвижимость в Татарстане имеют возможность выбирать: подавать ли им документы на государственную регистрацию прав или запрос о предоставлении сведений из ЕГРП в Управление Росреестра по Республике Татарстан или в «Кадастровую палату» — все зависит только от желания гражданина.

Надо сказать, что право такого выбора предоставлено заявителям далеко не каждого субъекта Российской Федерации: напомним, Татарстан вошел в состав тех немногих регионов, где Росреестр наделил «кадастровые палаты» полномочиями по приему и выдаче документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставлению сведений из Единого государственного реестра прав (ЕГРП).

Плюсы данной меры, которая за полтора года полностью подтвердила свою жизнеспособность, очевидны: заявитель, в зависимости от наполняемости залов, может сам для себя решить, куда ему удобнее обратиться — в Управление Росреестра, или «Кадастровую палату», что на ул. Кулагина, 1; выбрать, какой график работы его больше всего устраивает, и так далее.

При этом правом выбора могут воспользоваться не только заявители, обращающиеся в Центральный офис и дополнительные пункты Управления и Кадастровой палаты, расположенные по городу Казани, возможность выбирать также предоставляется тем, кто обращается в территориальные отделы Управления и Кадастровой палаты, которые, соответственно, расположены в районах республики.

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РТ ОБЛЕГЧИТ ЖИЗНЬ КЛИЕНТАМ БАНКОВ

Управление Росреестра по Республике Татарстан предложило кредитным организациям облегчить участь своих клиентов и самим запрашивать сведения из ЕГРП в электронном виде. По данному вопросу в Управлении Росреестра по РТ с участием представителей банков состоялось совещание.

Дело в том, что в настоящее время сложилась ситуация, когда граждане, собирающие пакет документов для получения кредита, например, ипотечного, вынуждены по требованию кредитных организаций запрашивать в Управлении Росреестра по РТ выписку из Единого государственного реестра прав (ЕГРП), из которой можно узнать, не наложен ли на приобретаемый

объект недвижимости арест и не имеются ли у него какие-либо обременения или ограничения. Когда же они приносят выписку в банк, то в банке отказываются ее принимать, так как считают просроченной.

Действительно, согласно законодательству данная выписка считается актуальной на день подачи заявления о предоставлении сведений из ЕГРП. На сроки же ее предоставления в бумажном виде отводится пять дней. Соответственно, если гражданин получит выписку на пятый день после обращения в Управление Росреестра по РТ, а на шестой день принесет в банк, то представители последнего могут ее не принять, что, в принципе, и делают. Какие чувства при этом испытывает гражданин, вынужденный обращаться за выпиской заново, догадаться нетрудно.

Выходом из проблемной ситуации может стать электронный запрос, оформленный самим банком посредством портала www.gosreestr.ru. В этом случае срок предоставления сведений из ЕГРП в электронном виде сократится с пяти дней, которые, напомним, отводятся для выписки из ЕГРП в бумажном виде, до трех!

Таким образом, банки смогут иметь оперативную информацию по объекту недвижимости, а их клиенты дважды освобождены от необходимости посещения Управления Росреестра по РТ: один раз — за подачей заявления о предоставлении сведений из ЕГРП, второй — за их получением. Кроме того, еще одним несомненным преимуществом получения сведений из ЕГРП в электронном виде является то, что обойдется оно значительно дешевле, чем в бумажном виде.

По итогам проведенного совещания можно сказать, что банки выразили заинтересованность в получении сведений из ЕГРП в электронном виде. Со своей стороны Управление Росреестра по РТ подтвердило свою готовность оказывать кредитным организациям всестороннюю помощь: провести обучение сотрудников банков с выездом на место, решить технические вопросы, связанные с продвижением электронной услуги, а также выслушать все замечания и предложения и выработать по ним совместные с банками решения.

Безусловно, запросить сведения из ЕГРП, а также ГКН в электронном виде могут не только банки, но и все заинтересованные лица — как физические, так и юридические. Данные сведения являются общедоступными, а процедура их получения в электронном виде предельно проста и не требует наличия электронно-цифровой подписи. ●

НА ПОРОГЕ ГЛАВНОГО: РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ



ЗЯББАРОВ АЗАТ ГАЛИМЗЯНОВИЧ / РУКОВОДИТЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН — ГЛАВНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Единственным доказательством существования права на недвижимость, как известно, является государственная регистрация. Если объект недвижимости не зарегистрирован, его нельзя ни оформить в наследство, ни купить, ни продать, ни подарить, ни распорядиться каким-либо иным образом.

Также всем хорошо известно, что государственная регистрация прав носит заявительный характер. Поэтому одним из приоритетных направлений деятельности Росреестра является создание системы оказания государственных услуг в такой форме, чтобы это было доступно, быстро и комфортно для граждан, бизнеса и государственных органов.

В связи с этим в настоящее время Росреестром продолжается осуществление поэтапный переход к оказанию государственных услуг в электронном виде. В этом направлении в сфере государственной регистрации, причем за сравнительно короткое время, произошли значительные изменения. Так, благодаря появлению интернет-портала Росреестра, наши заявители имеют возможность получить в электронном виде сведения из ЕГРП и ГКН, поставить объект недвижимости на государственный кадастровый учет, воспользоваться публичной кадастровой картой, произвести оплату услуг, подготовить и направить в электронном виде документы, необходимые для регистрации прав, и многое другое.

Однако хочется отметить, что в самое ближайшее время в сфере государственной регистрации прав на объекты недвижимости произойдут еще более грандиозные изменения. К середине лета планируется запуск в промышленную эксплуатацию Федерального информационного ресурса (ФИР). Это единая учетная система в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастра недвижимости, объединяющая базы данных по всей России в одном месте. Таким образом, переход от территориально-распределенной модели работы информационных систем и оборудования к централизованной модели позволит в реальном времени получать достоверные актуальные сведения из ЕГРП и ГКН. Если сейчас, скажем, сроки предоставления сведений из Единого государственного реестра прав о правах отдельного лица по Российской Федерации составляют 14 дней, то с запуском ФИРа они должны сократиться, как минимум, до пяти.

Кроме того, у правообладателей, подписавшихся на определенную услугу, появится возможность получать через смс-сообщение актуальную информацию о статусе своей недвижимости и обо всех происходящих с нею изменениях: о наложении ареста, ограничениях и обременениях и т.д. Потребителем данной услуги, которая, кстати говоря, позволяет уберечься от мошеннических действий, может стать любой правообладатель — она интересна многим, но, безусловно, наиболее востребованной может оказаться у юридических лиц.

Также в ближайших планах Росреестра — создание ведом-

ственного центра телефонного обслуживания. Подобный Центр, обслуживающий Центральный и Северо-западный округа, уже работает в Курске. В Татарстане также намечено внедрение подобного проекта. С созданием call-центра у нас появится возможность предоставить населению единый многоканальный телефонный номер, «горячую» линию с участием специалистов Росреестра, организовать службу напоминаний и извещений заявителей, обрабатывать по единому сценарию не только телефонные звонки, но и электронные письма, запросы с сайтов и Интернет-портала Росреестра. Планируется, что принимать звонки от жителей Приволжского, Южного и Уральского округов будет не менее 200 операторов. Все они смогут дать полную качественную консультацию по вопросам, связанным с деятельностью Росреестра.

Очевидно, что все эти шаги по развитию информационных технологий направлены на то, чтобы максимально упростить процедуру оформления прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сделать ее прозрачной, удобной для заявителя и не требующей его личного присутствия.

Что касается непосредственно самой государственной регистрации прав, то пока данная услуга в электронном виде не предоставляется. В настоящее время заявителям, желающим зарегистрировать свое право на собственность, необходимо лично предоставить пакет документов в территориальный отдел Управления Росреестра. Связано это с большим количеством правоустанавливающих документов, накопленных исто-

рически, и отсутствием нормативно установленных процедур перевода их в электронную форму.

Вместе с тем хочется отметить, что наше ведомство с точки зрения технических возможностей уже сейчас готово оказывать данную услугу в электронном виде. И нет сомнений, что с усовершенствованием законодательной базы мы сможем перейти на полный цикл регистрации прав в электронном виде. Последние же изменения в законодательстве, например, «Об электронной цифровой подписи» и готовящиеся Минэкономразвития России поправки в Федеральный закон №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», необходимые для перевода в электронный вид услуги по регистрации прав, приближают то время, когда заявитель, не выходя из дома, сможет зарегистрировать права на недвижимость по Интернету. Для этого ему нужно будет лишь заполнить электронное заявление в органы Росреестра, отсканировать и приложить договор о приобретении квартиры и перечень необходимых документов, заверить своей электронной подписью и послать в Росреестр. Если потребуются информация из других органов, Росреестр проверит ее самостоятельно. При этом покупатель недвижимости может даже не приходиться в органы Росреестра за свидетельством о регистрации прав, поскольку подтверждением права собственности является запись в реестре прав, а не бланк свидетельства. Окончательно перейти на электронную регистрацию планируется к 2013 году. ●

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ УСЛУГИ НА ПУТИ К ГРАЖДАНАМ

МУЗАФАРОВА ЛЕНАРА АКМАЛУТДИНОВНА / ДИРЕКТОР ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН/

СФЕРА ОКАЗАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ ПОСТОЯННО РАЗВИВАЕТСЯ И УСОВЕРШЕНСТВУЕТСЯ, ТЯЖЕЛЫЕ ПАПКИ С ДОКУМЕНТАМИ ВСЕ РЕЖЕ ВСТРЕЧАЮТСЯ, КАК В РУКАХ СОТРУДНИКОВ ГОСОРГАНОВ, ТАК И В РУКАХ ГРАЖДАН — ГЛАВНЫХ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ. ПАПКИ ДЛЯ БУМАГ ЗАМЕНИЛИ ЭЛЕКТРОННЫЕ НОСИТЕЛИ: ДИСКИ И ФЛЭШ-КАРТЫ, ЭЛЕКТРОННО-ЦИФРОВАЯ ПОДПИСЬ (ЭЦП) НА ЭЛЕКТРОННОМ ДОКУМЕНТЕ СТАЛА РАВНОЙ ПЕЧАТИ И ПОДПИСИ НА БУМАЖНОМ ДОКУМЕНТЕ.



На сегодняшний день большинство услуг филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан можно получить в электронном виде, не выходя из дома или офиса. Электронные технологии дают нам возможность упрощать систему оказания услуг кадастровой палаты, обеспечивая при этом достоверность и сохранность предоставляемой информации.

Одна из самых востребованных услуг кадастровой палаты — получение сведений кадастра недвижимости — является и одной из самых доступных. Справочные сведения об объекте недвижимости можно посмотреть бесплатно через портал Росреестра (portal.rosreestr.ru), там же можно запросить сведения в электронном и бумажном виде, кроме того, выбрать удобный способ получения документов. Тысячи заявителей уже освоили такой упрощенный способ получения госуслуг и по достоинству оценили его преимущества.

Впереди очень много планов, специалисты кадастровой палаты в процессе работы выдают новые идеи по усовершенствованию процесса

выполнения той или иной работы. Постановка земельных участков на кадастровый учет уже осуществляется в электронном виде, вслед за этим, появилась возможность осуществления государственного учета объектов капитального строительства в электронном виде. Более того, сейчас разрабатывается возможность обращения с заявлением о внесении изменений в сведения кадастра в электронном виде.

Для эффективного взаимодействия через Интернет необходимо тесное и налаженное сотрудничество с кадастровыми инженерами. Чтобы каждая новая возможность кадастровой палаты отражалась и в деятельности кадастровых инженеров, так как они, в большинстве случаев, являются посредниками между кадастровой палатой и заявителем. И мы это делаем, проводим обучающие семинары и «круглые столы». Технологи нашего учреждения первыми

апробируют каждую техническую разработку, тестируют полный цикл документооборота: от приема до выдачи готовых документов. Логично, что именно они выполняют работу по сопровождению электронных услуг, разъясняют кадастровым инженерам и иным лицам вопросы, возникающие при получении госуслуг в электронном виде. Таким образом, технологи не только консультируют, но и принимают предложения по усовершенствованию действующих программ.

Если выйти за рамки деятельности нашего Учреждения, то сейчас мы принимаем участие в новой федеральной программе по созданию единого федерального информационного ресурса (ФИР). Кадастр недвижимости по Республике Татарстан, содержит сведения почти о четырех миллионах земельных участках и объектах капитального строительства, эта информация обновляется ежедневно, параллельно идет

подготовка к переносу данных кадастра в ФИР и обеспечению регулярного обновления данных.

Важнейшим направлением развития сферы государственных услуг является упрощение системы получения госуслуг для граждан, то есть получение гражданами максимального объема информации и документов при обращении в «одно окно». Позволит это сделать только развитие внутриведомственное взаимодействие. Для перехода на безбумажный внутриведомственный документооборот необходимы современные технические средства, создание и внедрение межведомственного электронного документооборота, а также расширение круга лиц, имеющих ЭЦП.

Благодаря налаженному взаимодействию с Управлением Росреестра по Республике Татарстан в безбумажном виде, не только упростилась работа сотрудников двух ведомств, но, в первую очередь, заявители смогли воспользоваться таким преимуществом. Например, упростилась процедура регистрации права на земельный участок: теперь достаточно обратиться в регистрирующий орган с заявлением, в котором будет указан кадастровый номер объекта, а кадастровый паспорт на него регистратор запросит самостоятельно, в порядке межведомственного взаимодействия. Кроме того, все заявители могут получать услуги Кадастровой палаты и Управления «в одном окне», и в Казани, и в республике в целом. ●





ПРАВИЛА ПЕРЕХОДНОГО ПЕРИОДА

ЗАКОН О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ (ГКН, ЗАКОН №221-ФЗ) ВСТУПИЛ В СИЛУ С 1 МАРТА 2008 ГОДА (ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЧАСТИ 4 СТАТЬИ 4 И ЧАСТИ 6 СТАТЬИ 47). ДО НАЧАЛА 2012 ГОДА, Т.Е. ЗА ТРИ С ПОЛОВИНОЙ ГОДА РАБОТЫ ЗАКОНА, В ГКН ВНЕСЛИ ОГРОМНОЕ КОЛИЧЕСТВО ИЗМЕНЕНИЙ, ДЛЯ ЧЕГО ПРИШЛОСЬ ДОПОЛНИТЬ ЗАКОН НОВЫМИ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫМИ АКТАМИ

ГАЛЕЕВ ГИЛЬФАН ГАЙНАНОВИЧ / ДИРЕКТОР ФИЛИАЛА ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



И это при том, что принятый в 2008 г. закон вступил не в полную силу, а его статьи применялись с пометкой «в переходный период», в котором закон пребывает и сегодня. Многие специалисты даже уже подзабыли, что вначале переходный период предусматривался до 2010 года. Отсутствие необходимой нормативной базы, технической возможности и информационной базы объектов учета, требуют постоянных поправок в закон о ГКН, смысл которых заключается в продлении переходного

периода. Поэтому переходный период в отношении объектов капитального строительства в очередной раз продлили — до 1 января 2013 года.

Грядущее окончание переходного периода вовсе не означает, что срок опять будет продлен. Чтобы определенный план был выполнен, принимаются усиленные меры по его выполнению, в том числе меры по наполнению ГКН информацией об объектах капитального строительства (далее — ОКС). Для этого вот уже шестой год по стране проводится так называемая «оцифровка архивов БТИ», а проще говоря, фотографирование служебных документов БТИ с целью придания им надлежащего правового статуса как результата внедрения новых технологий.

Государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строитель-

ства начнется с 1 января 2013 года. Однако Согласно закону о государственном кадастре недвижимости органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений могут быть установлены особенности государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период. И они установлены пока в виде просто «государственного учета» — Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 октября 2011 г. N 577 «О порядке осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений,

помещений, объектов незавершенного строительства» (далее — Порядок). Согласно данному Приказу на территории 19 субъектов Российской Федерации уже с 1 января 2012 года государственный учет объектов капитального строительства и ведение Единого государственного реестра осуществляется подведомственными Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии государственными бюджетными учреждениями (далее — орган кадастрового учета).

С 1 апреля данный Порядок начнет работать на территории еще 22 субъектов, а с 1 сентября на него перейдут и остальные субъекты.

Организациям технической инвентаризации большей части субъектов впервые придется вплотную работать с Кадастровыми палатами и в полной мере ощутить на себе новые правила ведения государствен-

ного учета ОКС. На наш взгляд данные изменения являются существенными и ощутимыми и для граждан.

- Государственный учет объектов недвижимости будет осуществляться подведомственными органу кадастрового учета государственными бюджетными учреждениями.

- Подготовку документов, необходимых для государственного учета будут осуществлять организации технической инвентаризации, приравняемые к кадастровым инженерам, и непосредственно кадастровые инженеры, имеющие соответствующий квалификационный аттестат.

- Для осуществления государственного кадастрового учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства необходимы будут технические планы указанных объектов недвижимости.

- Существенным нововведением является отражение в техническом плане здания, сооружения или объекта незавершенного строительства местоположения указанных объектов недвижимости, которое устанавливается посредством определения координат характерных точек контура объектов недвижимости. Данные координаты могут быть установлены только в результате выполнения геодезических работ.

А теперь более подробно поговорим о каждом нововведении и проблемах, которые возникают при реализации нового Порядка с точки зрения организации технической инвентаризации (далее — ОТИ).

К осуществлению учетных процедур в отношении ОКС подведомственными органу кадастрового учета государственными бюджетными учреждениями (филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра») организациям технической инвентаризации в некоторых субъектах РФ не привыкать.

Например, в нашей республике в таком режиме ОТИ работают с 2008 года, когда в Республике Татарстан в числе

первых в отношении ОКС начали действовать Правила ведения Единого государственного реестра объектов капитального строительства (далее — ЕГРОКС). Более или менее приспособившись к Правилам ведения ЕГРОКС и наладив работу, ОТИ приходится по новой выстраивать производственный процесс, учитывая требования нового Порядка.

Вместе с организациями технической инвентаризации все стороны существенного изменения законодательства, регулирующего вопросы государственного учета объектов капитального строительства, почувствовали на себе и заявители — собственники тех самых ОКС. Поскольку кардинально изменился порядок осуществления учета, требования к оформлению документа, содержащего описание объекта капитального строительства, заявители без особого восторга восприняли тот факт, что увеличились сроки постановки объектов на учет (если раньше данный срок составлял 10 рабочих дней, то после изменения порядка осуществления учета данный срок составляет 20 рабочих дней), увеличилась стоимость услуг, вызванная в первую очередь появлением нового документа — технического плана.

Для осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства необходимы технические планы указанных объектов недвижимости. Технический план представляет собой документ, в котором указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет указанных объектов недвижимости либо для учета изменений характеристик такого объекта недвижимости.

Отдельные сведения, которые содержатся в техническом плане, аналогичны сведениям в техническом паспорте. Это площадь объекта, материал конструктивных элементов, этажность и другие. Но в техни-

ческом плане на здание отсутствуют поэтажные планы и экспликация помещений на этаже, что затрудняет собственнику и потенциальному покупателю увидеть планировку и площади помещений. Значительным нововведением является отражение в техническом плане здания, сооружения или объекта незавершенного строительства местоположения указанных объектов недвижимости, которое устанавливается посредством определения координат характерных точек контура ОКС. Данные координаты могут быть установлены только в результате выполнения геодезических работ с помощью геодезического оборудования.

Существенное значение при определении стоимости работ по подготовке технического плана имеет тот факт, что оборудование, которое применяется при подготовке технических планов очень дорогостоящее. К примеру, средняя стоимость

привыкли к тому, что получали полный комплект документов в одном месте и не тратили свое время на посещение других организаций. Конечно, будучи хозяйствующим субъектом, ОТИ готовы оказывать агентские услуги населению и брать на себя обязанности по обращению в Кадастровую палату, но есть существенные нюансы.

Во-первых, это необходимость нотариальной доверенности (не относится к случаям постановки на учет вновь созданного объекта или объекта, который по разным причинам ранее не был поставлен на учет), которая, стоит 800 рублей.

Во-вторых, для подачи документов на учет требуются оригиналы правоустанавливающих документов, либо нотариальные копии (при постановке на учет образуемого объекта учета, при учете изменений или снятии с учета

С ЯНВАРЯ 2011 ГОДА НА ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ УЖЕ РАБОТАЮТ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ, ОДНАКО ЦЕНЫ НА РАБОТЫ НЕ СНИЗИЛИСЬ

одного комплекта спутниковой геодезической двухчастотной GPS/ГЛОНАСС-аппаратуры обходится примерно в 1,3 млн. рублей, хороший тахеометр стоит 500 тыс. рублей. Это отразится в стоимости технического плана.

Меняется и круг лиц, который имеет право обратиться в орган кадастрового учета для проведения учетных процедур. Для постановки объекта на учет и получения кадастрового паспорта с заявлением может обратиться любое лицо, приложив необходимый пакет документации, но внесение изменений, снятие объекта с учета и учет образованных объектов осуществляется исключительно по заявлению собственника и с этим приходится считаться. Заявители крайне неохотно идут на то, что им самим приходится обращаться в Кадастровую палату. Они давно

и отсутствии сведений о зарегистрированном праве данного заявителя на такой объект учета в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним). Все это дополнительное время и соответствующая цена.

Также повлияет на стоимость и сроки работ необходимость актуальных сведений об объектах недвижимости (земельный участок и ОКС) при подготовке технических планов. Орган кадастрового учета предоставляет сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, в течение пяти рабочих дней с даты получения запроса. Предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, в виде кадастрового плана территории — в течение пятнадцати рабочих. Размеры платы за предоставление кадастровой выписки на



земельный участок для физических лиц 400 руб. за бумажный вариант и 150 рублей за электронный документ. Сведения об объектах капитального строительства до 1 января 2013 года будут предоставляться без взимания платы. Но когда размер платы за выдачу сведений на ОКС будет установлен, она также ляжет на плечи заявителя.

Документа, регламентирующего установление предельных максимальных цен на кадастровые работы для объектов капитального строительства пока нет. Предполагается, что появление такого документа позволит регулировать уровень цен и возможно установятся оптимальные цены.

С вступлением новых правил изменится и спектр участников рынка. Если раньше на рынке инвентаризации работали исключительно аккредитованные БТИ, то сейчас все работы по подготовке документации для целей проведения государственного учета будут готовить также и кадастровые инженеры. Сегодня в республике числится свыше

400 кадастровых инженеров, из которых 300 активно работают. Если раньше за каждого техника отвечало БТИ, то теперь каждый конкретный кадастровый инженер будет сам отвечать за свои действия.

Нормы законодательства, регулирующие деятельность кадастровых инженеров, по мнению законодателя, должны обеспечить развитие конкурентной среды на рынке кадастровых работ — повысить качество кадастровых работ и оптимизировать цены на такие работы. Безусловно, любая конкуренция будет полезна для всех.

С января 2011 года на землеустроительном рынке уже работают исключительно кадастровые инженеры, однако цены на работы не снизились.

Исполнением заявок граждан по подготовке документов на ОКС для целей учета будут заниматься и мелкие, и крупные организации. Ни для кого не секрет, что объем работ, следовательно выручки от заявок граждан в разы меньше чем от юридических лиц. Крупные заказчики — юриди-

ческие лица сегодня не желают рисковать и заключают долгосрочные отношения с уже проверенным организациям либо проводят конкурсы, исполнить которые в состоянии только опытные организации.

Так же хотелось бы сказать несколько слов в защиту технической инвентаризации и той работы, которую выполняет организации технической инвентаризации на протяжении вот уже 85 лет, общественно полезный вклад которых трудно переоценить. Технический план может подготавливается на основании различных документов, основным из которых является технический паспорт. Поэтому суждение, что технические паспорта прекращают свое существование и вместо них теперь будут технические планы как минимум неверно. Технический план является основанием только для постановки на кадастровый учет. Сведения необходимые для статистической деятельности и принятия управленческих решений органами исполнительной власти имеются лишь в технических паспортах.

Техпаспорт никто не собирается отменять. Это целевой документ, составляемый для организации эксплуатации основных средств ЖКХ, и, кроме этой цели, пока обязателен к применению и в других сферах.

Технический паспорт понадобится для совершения сделки в нотариальной форме, для оформления документов у нотариуса об открытии наследственного дела.

Технический паспорт является одним из необходимых документов, на основе которого владельцы здания принимают управленческие решения. Это — технико-экономический документ, который дает возможность принимать решения, связанные с эксплуатацией здания.

Без техпаспорта на квартиру не обойтись и в том случае, если собственник собирается сделать перепланировку. Техпаспорт входит в состав документов, предъявляемых для узаконения перепланировки. Ни технический план, ни кадастровый паспорт такой информации не содержат.

При страховании недвижимости, страховые компании требуют технические паспорта для расчета страхового тарифа.

Банки, при принятии в залог недвижимость или предоставляющие ипотечные кредиты, также требуют технические паспорта.

Для газификации жилых домов в организации газовой службы предоставляется технический паспорт (либо поэтажный план, как составная часть технического паспорта).

Как видно, без технического паспорта не обойтись во многих случаях, и мы рекомендуем собственникам не пренебрегать этим документом и обязательно его заказывать. Здесь следует обратить внимание на то, что технический паспорт на объект недвижимости полномочны выполнять лишь аккредитованные организации технической инвентаризации, кадастровый инженер данный документ подготавливать не вправе.

Еще хотелось бы обратить Ваше внимание на некоторые

вопросы, связанные с учетом объектов, ранее решаемые организациями технической инвентаризации.

Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрен государственный учет жилищного фонда. Ведение данного учета относится к компетенции органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации. Государственный учет жилищного фонда, согласно статье 19 Жилищного кодекса Российской Федерации, должен осуществляться в том числе путем ведения технического учета и паспортизации объектов жилищного фонда.

Таким образом, пока у организаций технической инвентаризации существует информационный ресурс об объектах капитального строительства, возможно формирование сведений, подготовка статистических данных и об объектах жилищного фонда, а также осуществление контроля за его техническим состоянием. С прекращением осуществле-

ния государственного технического учета объектов капитального строительства исчезнет и возможность получения сведений об объектах жилищного фонда.

Сегодня отсутствуют нормативные правовые акты, обязывающие или стимулирующие собственника к осуществлению технического учета принадлежащих ему объектов жилого назначения.

Однако, собственники объектов жилого назначения обязаны самостоятельно контролировать техническое состояние жилищного фонда и своевременно производить учет изменений технических характеристик объектов. В соответствии с положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, на собственнике лежит бремя содержания принадлежащего ему имущества.

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан наряду со своими традиционными услугами, выполняет работы по подготовке

технических планов и актов обследования, определенных Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 октября 2011 г. N 577 «О порядке осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства». В целях снятия напряженности и недопонимания, сотрудниками на приеме постоянно проводятся консультации и разъяснения для граждан. Законодательные нововведения помогают нашему Предприятию пересмотреть организационную структуру, расширить сферу деятельности, повысить качество работ и услуг путем внедрения современных технологий, закупки нового оборудования и повышения квалификации сотрудников. ●

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ И ДРУЗЬЯ!

В ПРЕДВЕРИИ НАСТУПАЮЩЕГО ПРАЗДНИКА ХОЧУ ПОЗДРАВИТЬ ВАС С ПРОФЕССИОНАЛЬНЫМ ПРАЗДНИКОМ — ДНЁМ ИНВЕНТАРИЗАТОРА РОССИИ!

21 мая 1927 года вышло в свет постановление Экономического совещания при Совете труда и обороны РСФСР «Об утверждении Положения об инвентаризации имущества местных Советов». И именно эта дата считается днём основания отрасли технической инвентаризации в России.

27 ноября 1967 года приказом Министра коммунального хозяйства РСФСР №402 учреждено Республиканское бюро технической инвентаризации, которое впоследствии преобразовалось во ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ».

Поэтому 2012 год юбилейный для нас вдвойне: 85 лет отрасли технической инвентаризации и 45 лет ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ»

Сегодня, в век инноваций и развития высоких технологий, модернизации производственных процессов и нововведений в законодательстве, ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» как крупнейшее предприятие в области технической инвентаризации направляет свои усилия на совершенствование работы с клиентами, повышение уровня качества предоставляемых услуг, а также социальной защищенности сотрудников.

Доверие заказчиков — это самая большая награда за ежедневную кропотливую и целенаправленную работу подразделений Предприятия. Успех и признание филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан — это заслуга коллектива профессионалов, добросовестных и преданных столь ответственному делу, требующему особых знаний и умений.

Выражаю слова благодарности всем сотрудникам подразделений филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан за отличную работу и высокий профессионализм. Примите сердечные поздравления с профессиональным праздником и пожелания крепкого здоровья, счастья, успехов в достижении намеченных рубежей, стабильности, оптимизма и благополучия!

**Директор филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан
Гильфан Гайнанович Галеев**

В ТАТАРСТАНЕ СОЗДАЕТСЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ



Главная ее цель — защита прав и законных интересов членов Некоммерческого Партнерства «Объединение кадастровых инженеров Республики Татарстан» и обеспечение условий для совершенствования их профессионального уровня.

В связи с этим Управление Росреестра по Республике Татарстан заявило о своей готовности оказывать создаваемой саморегулируемой организации (СРО) всестороннюю помощь и поддержку: предоставлять площадки для проведения собраний и других мероприятий, проводимых СРО, информировать о всех нововведениях в законодательстве, организовывать обучающие семинары и т.д.

— Дело в том, что наше ведомство, как ни одно другое, заинтересовано в создании саморегулируемой организации, — высказывает позицию Управления Росреестра по Республике Татарстан заместитель руководителя Артем Костин. — Ведь работа СРО, прежде всего, направлена на улучшение качества услуг, предоставляемых в области кадастровой деятельности, и, соответственно, уменьшение претензий со стороны заявителей — как физических, так и юридических лиц.

По мнению Артема Костина, пока в нашей стране институт саморегулирования развит недостаточно — на сегодняшний

день в Российской Федерации в области кадастровой деятельности создано и функционирует всего десять СРО, и Татарстан, несмотря на то, что на этом рынке работает около 500 кадастровых инженеров, — не в числе тех регионов, где они созданы.

— Больше всего в СРО должны быть заинтересованы сами кадастровые инженеры, — продолжает Артем Костин. — Приведу лишь один пример: в республике 47 кадастровых инженеров могут быть лишены аттестата на соответствие квалификационным требованиям. Решение об их судьбе — праве работать — теперь принимает специальная комиссия, в состав которой входят представители разных государственных структур, но нет представителей татарстанской СРО. То есть пока представлять и защищать интересы кадастровых инженеров, по большому счету, — некому.

Но, похоже, ситуация скоро изменится — в Управлении Росреестра по РТ по данному вопросу состоялось общее собрание Некоммерческого партнерства, члены которого единогласно проголосовали за создание СРО и выбрали его Президента. Им стал доцент КФУ, кандидат технических наук, почетный геодезист Владимир Безменов, являющийся генеральным ди-

ректором геодезического инновационного Центра «Зенит».

Представляя Концепцию развития Некоммерческого Партнерства «Объединение кадастровых инженеров Республики Татарстан», Владимир Безменов подробно рассказал о путях и принципах достижения целей, стоящих перед Партнерством. В частности, он отметил, что для формирования благоприятных условий при осуществлении профессиональной деятельности для кадастровых инженеров будут организованы бесплатные юридические консультации и семинары с привлечением ведущих специалистов республики; будет оказываться информационная поддержка по получению на льготных условиях геодезического оборудования во временное пользование при поломке оборудования или нехватке производственных мощностей; налажена своевременная рассылка информации об изменениях в нормативных документах в сфере кадастра недвижимости и многое другое.

Также, с целью повышения квалификации кадастровых инженеров в правовом, экономическом и техническом аспектах, планируется создание Центра повышения квалификации Партнерства; налаживание тесных связей с соответствующими министерствами и ведомствами РТ, а также ведущими ВУЗами и профильными организациями РТ и РФ для привлечения их специалистов и методической базы.

У профессионалов кадастровой деятельности появится возможность защищать свои интересы в Третьем кадастровом суде, а представители СРО войдут в состав квалификационной комиссии для проведения аттестации кадастровых инженеров.

Вот только некоторые меры, реализация которых в рамках деятельности СРО, позволит создать правовое пространство, защищающее кадастровых инженеров, и цивилизованный рынок, на котором могли бы цивилизованно работать кадастровые инженеры, подчеркнул Владимир Безменов. ●

СПРАВКА

В состав Попечительского (Наблюдательного) совета Партнерства вошли руководитель Управления Росреестра по РТ Зяббаров А.Г., генеральный директор ОАО «РКЦ Земля» Бакиров Н.Б., генеральный директор РГУП БТИ МССАЖКХ РТ Хамзина Л.И., директор филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ по РТ» Галеев Г.Г., заместитель Министра земельных и имущественных отношений РТ Нурутдинов А.Р.

15 КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ЛИШИЛИСЬ АТТЕСТАТОВ

В начале марта 2012 года в Татарстане впервые собралась квалификационная комиссия для проведения аттестации на соответствие кадастровых инженеров предъявляемым требованиям. Кадастровая палата по Республике Татарстан провела анализ около 9 тысяч решений об отказе принятых в 2011 году. В результате, на встречу с комиссией были приглашены 47 кадастровых инженеров, в квалификации которых возникли сомнения. По итогам проведенной работы, комиссией было принято решение о лишении аттестатов 15 кадастровых инженеров. Теперь, в течение двух лет, они не смогут осуществлять кадастровую деятельность. 32 кадастровых инженера обосновали и отстаивали свою позицию перед комиссией.

А в начале апреля 2012 года в Советском районе г.Казани состоялось судебное заседание по иску кадастрового инженера М, оспаривающего решение комиссии о лишении квалификационного аттестата. В суде кадастровый инженер настаивал на аннулировании решения квалификационной комиссии, ссылаясь на то, что его якобы несвоевременно известили о проведении заседания по рассмотрению «дел» кадастровых инженеров. Однако судом было установлено, что комиссия провела все процедуры по лишению кадастрового инженера квалификационного аттестата в соответствии с законом, в том числе, известила в установленные сроки о возникших к нему вопросах и дате заседания комиссии.

Таким образом, обоснованность и достоверность решения квалификационной комиссии, в состав которой входят представители Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан, СРО НП «Кадастровые инженеры» (г. Москва), было подтверждено в судебном порядке. ●

СПРАВКА

ВСЕГО ПРОВЕДЕНО 44 ЭКЗАМЕНА, УЧАСТВОВАЛИ 858 ПРЕТЕНДЕНТОВ ИЗ КОТОРЫХ 494 УСПЕШНО ПРОШЛИ АТТЕСТАЦИЮ

КОЛИЧЕСТВО ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ПОСТАНОВКИ УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ СОКРАТИТСЯ

Поставить участок на кадастровый учет будет проще. А количество необходимых для этого документов сокращается.

Такую возможность дает приказ Минэкономразвития РФ, которым вносятся коррективы в действующий порядок формирования участков для их постановки на учет.

Так, например, по новому приказу гражданам будет легче оформить документы по оформлению межевого плана при уточнении границ участка, рассказал «РГ» директор департамента недвижимости Минэкономразвития РФ Андрей Ивакин. Раньше, поясняет он, при уточнении границ надо было представлять еще и межевые планы по соседним участкам. Теперь этого делать не потребуется — информация по граничащим участкам может быть подготовлена в рамках одного межевого плана.

Кроме того, в случае если категория земель по участку не известна, в межевом плане можно ставить прочерк. И это не будет причиной отказа в кадастровом учете, как сейчас. А сами сроки подготовки межевого плана сократятся. Избавляются граждане и бизнес от необходимости заверять подписью кадастрового инженера копии всех документов, прилагаемых к межевому плану, выданных органами госвласти.

А для бизнеса упрощается подготовка документов для формирования участков под линейными объектами. Речь идет прежде всего об участках, которые оформляются под линиями электропередач, поясняет Ивакин. Исторически сложилось так, что такие участки под линейными объектами состоят из множества разных «пятачков». Приказ отвечает на вопрос, как оформить межевой план, если участок ранее выделялся как «многоконтурный». По действующему закону также требуется, чтобы к каждому из них был обеспечен доступ через земли общего пользования либо был оформлен сервитут. Но, образно говоря, проложить дорогу к каждому столбу просто невозможно. По новым правилам наличия охранной зоны (а земли под линиями электропередач в нее, как правило, входят) будет достаточно, чтобы считать, что доступ к участку есть. Большинство территорий под линиями электропередач либо вообще не сформированы в виде земельных участков, либо — описание границ таких участков составлено в виде схемы, без координат. Сейчас для определения границ таких участков приходится проводить кадастровые работы, и внесенные поправки упрощают эту работу.

Недавно, напомним, была облегчена и участь крестьян, которые хотят зарегистрировать права на земельный участок,

но не знают точно, где именно он находится. Речь идет о землях сельхозназначения. Массовая приватизация таких земель произошла по ускоренной процедуре, но с негативными последствиями для собственников. Бывшие когда-то в колхозной и совхозной собственности наделы хотя и подлежали приватизации, на самом деле деревенским жителям распределялись не в виде земельных участков, а в виде доли в праве на участки, то есть определенное количество гектаров в неопределенном месте. И фактически жители деревень получили «абстрактную» землю. Процедура же, позволявшая превратить ее в реальный участок, была крайне тяжелой и запутанной. Возникали массовые суды и споры по наделам. Их причиной было то, что на общих собраниях, где принимались решения по выделению конкретных участков, карты с описанием их границ были приблизительными. Кроме того, карты никого не защищали — «нарисовать» участок можно было в одном месте, а выделить — в другом. Или распределить участки без общего собрания. Теперь по закону к решению общего собрания о выделе земельных участков должен прилагаться еще и межевой план. И должны быть указаны граждане, в чью собственность будет оформлена земля. ●

Источник: Российская газета

ПЕРВЫЕ ВОПРОСЫ – ПЕРВЫЕ ОТВЕТЫ

СВЕТЛАНА ПОРФИРЬЕВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА / ЮЛИЯ ШПАЛИТОВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА

РЕГУЛЯРНО ФИЛИАЛОМ ФГБУ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ОРГАНИЗОВЫВАЮТСЯ «КРУГЛЫЕ СТОЛЫ» ПО ВОПРОСАМ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ.

1 ЯНВАРЯ 2012 ГОДА ВСТУПИЛ В СИЛУ НОВЫЙ ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕТА ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ И ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КАК И ВСЁ НОВОЕ, ИЗМЕНЕНИЯ ВЫЗВАЛИ МНОГО ВОПРОСОВ И СПОРОВ, ГЛАВНЫМ ОБРАЗОМ, СРЕДИ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ.



Предлагаем Вашему вниманию несколько актуальных вопросов, заданных кадастровыми инженерами и ответов заместителей директора кадастровой палаты. Обращаем Ваше внимание, что в полномочия кадастровой палаты не входит разъяснения действующего законодательства и приведенные ниже ответы основаны на практике его применения в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан.

Вопрос

Допускается ли для постановки на государственный учет объекта после 1 апреля 2012 года представление технического паспорта, а не технического плана?

Ответ

Допускается, но только в случае если ранее указанный технический паспорт был возвращен на доработку вместе с решением о приостановлении или об отказе в проведении государственного учета.

Вопрос

Могут ли отказы органа кадастрового учета в государственном учете объекта капитального строительства являться основанием для ли-

шения аттестата кадастрового инженера?

Ответ

По нашему мнению, основанием для лишения аттестата смогут являться грубые ошибки, допущенные кадастровыми инженерами при составлении технических планов, решения об отказе по которым будут приняты после вступления в силу Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 года № 221-ФЗ в отношении объектов капитального строительства, т. е. после 01.01.2013 года.

Вопрос

Форма технического плана здания не предполагает указания наименования, однако в кадастровом паспорте здания наименование указывается.

Ответ

Считаем возможным отражение сведений о наименовании здания в разделе «Заключение кадастрового инженера».

Вопрос

Можно ли приостановить рассмотрение заявления о постановке на государственный учет объекта капи-

тального строительства по инициативе заявителя?

Ответ

Действующим законодательством не предусмотрено приостановление рассмотрения заявления о постановке на государственный учет объекта капитального строительства.

Вопрос

Можно ли поставить на государственный учет помещения, если здание, в котором оно находится, не поставлено на государственный учет?

Ответ

Нельзя. В таком случае в орган кадастрового учета представляется одно заявление о постановке на учет помещения и здания, а также технический план здания и технический план помещения.

Вопрос

Может ли собственник земельного участка обратиться в орган кадастрового учета с заявлением об учете изменений характеристик объекта капитального строительства?

Ответ

Согласно приказу Минэкономразвития России от 14.10.2011 г. № 577 с заявлениями об учете изменений объектов учета вправе обратиться собственники таких объектов учета или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица. С заявлениями об учете изменений объектов учета, находящихся в государственной или муниципальной

собственности и предоставленных на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, вправе обратиться лица, обладающие этими объектами учета на указанном праве. В связи с этим собственник земельного участка не может обратиться с заявлением об учете изменений объекта учета. Однако, снять с учета объект капитального строительства, владелец земельного участка может.

Вопрос

Является ли обязательным, включение в состав технического плана, кадастровой выписки о земельном участке?

Ответ

Так как все сведения, содержащиеся в кадастровой выписке, имеются в нашем Учреждении, ее приложение не является обязательным. Достаточно указания ее реквизитов в соответствующем разделе технического плана.

Вопрос

Нужно ли вшивать генеральную доверенность, если технический план или акт обследования подписывается руководителем структурного подразделения органа технической инвентаризации и заверяется печатью данного подразделения?

Ответ

В таком случае вшивать генеральную доверенность в технический план или акт обследования не требуется. ●



ВЫ СПРАШИВАЛИ? МЫ ОТВЕЧАЕМ!

ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ РУБРИКУ «ВОПРОСЫ-ОТВЕТЫ», В КОТОРОЙ ВЫ НАЙДЕТЕ ОТВЕТЫ НА САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, УЧЕТУ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЛНУЮЩИЕ ЧИТАТЕЛЕЙ В ЭТО СТРЕМИТЕЛЬНОЕ, СЛОЖНОЕ ВРЕМЯ. СПЕЦИАЛИСТЫ НАШЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ С УДОВОЛЬСТВИЕМ ОТВЕЧАЮТ НА ИНТЕРЕСУЮЩИЕ ВАС ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ МОЖНО НАПРАВЛЯТЬ:

- 1 ПОСРЕДСТВОМ ОФИЦИАЛЬНОГО ИНТЕРНЕТ-САЙТА: WWW.ROSREESTR.ORG
- 2 НА АБОНЕНТСКИЙ ЯЩИК ЖУРНАЛА: 420103, А/Я 200

**РУКОВОДИТЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН ОТВЕТИЛ НА ВОПРОСЫ
ЧИТАТЕЛЕЙ ЖУРНАЛА
«КАЗАНСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»**



Без похода в Управление Росреестра по РТ не обходится ни одна сделка с недвижимостью. И именно поэтому у граждан всегда возникает много вопросов к регистраторам. В рамках он-лайн конференции, организованной Управлением Росреестра по РТ совместно с журналом «Казанская Недвижимость» Зяббаров Азат Галимзянович, руководитель Управления, главный государственный регистратор Республики Татарстан ответил на вопросы читателей.

Вопрос: Я продаю квартиру. Нашел покупателя, который хочет ее купить. Можно ли идти на сделку, если у покупателя нет прописки в паспорте?

Ответ: Отсутствие в паспорте штампа о месте постоянного проживания (так называемая прописка) не является препятствием при отчуждении недвижимого имущества.

Вопрос: Я продавал свою квартиру, и мы с покупателем отдали документы на регистрацию сделки. Договорились, что он полностью рассчитается со мной не в день сделки, а в течение месяца. Сейчас он нарушает условия расчета, к тому же мое жилье уже подорожало на сто тысяч рублей. Могу ли я приостановить сделку без согласия покупателя и как мне это сделать?

Ответ: Действительно, государственная регистрация сделки может быть приостановлена по заявлению стороны сделки (продавца или покупателя). При этом в заявлении должна быть указана причина необходимости подобного приостановления. Данное заявление также должно содержать и информацию о сроке, на который имеется необходимость приостановить государственную регистрацию (но не более чем на 3 месяца). Что касается цены договора, то цена недвижимого имущества является существенным условием договора купли-продажи, без согласования которого договор не может быть заключен.

Вопрос: Сколько стоит госпошлина при заключении договора дарения?

Ответ: Договор дарения недвижимости подлежит государственной регистрации и за его регистрацию взимается государственная пошлина в размере 1 000 рублей для граждан, взимая пропорционально со всех сторон сделки (если же договор дарения заключается с организацией, то госпошлина будет значительно больше).

При этом следует обратить внимание, что переход права собственности на подаренную недвижимость также подлежит государственной регистрации. Размер государственной пошлины, регистрация которой для граждан варьируется в зависимости от вида недвижимости, от 200 до 1 000 рублей.

Если предметом дарения является земельный участок сельскохозяйственного назначения, то суммарная госпошлина (за договор и переход права) составит всего 200 рублей.

Вопрос: Я хочу продать квартиру, в которой 1/4 доли принадлежит моему ребенку. Планирую на полученные деньги построить дом. Правда ли, что у меня не получится совершить сделку, что я смогу только продать свою квартиру и купить взамен другую?

Ответ: В соответствии с законодательством продажа доли несовершеннолетнего ребенка возможна только при наличии соответствующего согласия органа опеки

ВОПРОСЫ-ОТВЕТЫ

и попечительства (орган местного самоуправления, по месту жительства ребенка). При рассмотрении решения о согласовании продажи недвижимости ребенка органом опеки и попечительства в первую очередь исследуется вопрос защиты прав и законных интересов несовершеннолетнего. В связи с чем решение Вашего вопроса не находится в компетенции Управления.

Вопрос: Является ли прием документов в Управлении Росреестра по РТ на совершение сделки гарантом того, что все документы на покупаемую квартиру в порядке? Когда вы рекомендуете отдавать продавцу деньги — когда сдаются документы на сделку или когда я получу свидетельство о регистрации права собственности? Продавец просит деньги сразу же после того, как мы отдадим документы на регистрацию.

Ответ: В соответствии с законодательством прием документов на государственную регистрацию является всего лишь первым этапом государственной регистрации прав, документы на котором исследуются исключительно по формальным признакам (наличие и полнота пакета документов, отсутствие подчисток и приписок и тому подобное). Только после приема документов проводится правовая экспертиза принятых документов, проверка законности сделки, выявление оснований для приостановления и отказа в государственной регистрации.

Следовательно, прием документов на государственную регистрацию не является гарантией того, что права и сделки с недвижимостью будут зарегистрированы.

Что касается порядка расчета между продавцом и покупателем, то он должен быть согласован и установлен непосредственно сторонами договора и указан в самом тексте договора купли-продажи.

Вопрос: Я хочу стать участником долевого строительства. Уже нашел строящуюся квартиру, застройщик предлагает заключить договор долевого участия, который будет зарегистрирован в Управлении Росреестра. Является ли регистрация договора гарантом того, что у застройщика все в порядке с документами и дом будет сдан вовремя?

Ответ: Государственная регистрация договоров долевого участия в строительстве многоквартирных жилых домов

была предусмотрена законодательством именно в целях защиты прав и интересов участников строительства. Договор долевого участия в строительстве будет зарегистрирован только в случае, если застройщиком были соблюдены установленные законом требования, позволяющие привлекать денежные средства для долевого участия в строительстве (в том числе если имеются права на земельный участок, выдано разрешение на строительство и так далее).

Вместе с тем государственная регистрация договора не является гарантией, что многоквартирный дом будет построен и сдан вовремя, но только при наличии государственной регистрации договора участник долевого строительства имеет право требовать у застройщика исполнения своих обязательств. В том числе и передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.



Вопрос: Один дом разделен на два хозяина (у каждого свой вход, в документах значится как две квартиры). Мы оформили в собственность дом и землю под домом. Планировали сделать дарение, но нам сказали, что документы на землю под домом не действительны, потому что наша соседка (другая хозяйка дома) пока не до конца оформила документы. То есть нам сначала сделали документы, а потом пришли к выводу, что они ошибочны. Случай произошел в районе республики. Как нам быть? Несут ли сотрудники Управления ответственность за свои действия, если в результате их ошибки граждане испытывают неудобства?

Ответ: В первую очередь следует отметить, что зарегистрированное право мо-

жет быть оспорено исключительно в судебном порядке. Ни каким иным методом признать право зарегистрированное право незаконным или недействительным нельзя. Ни один орган не может ограничить распоряжение имуществом, находящимся в собственности, за исключением случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством. Отказ в приеме документов — недопустим.

Указанной в вопросе информации не вполне достаточно, что бы дать более конкретный комментарий к сложившейся ситуации. В случае сомнений в обоснованности каких-либо действий сотрудников Управления могу посоветовать обратиться к нам письменно (420054, г. Казань, ул. Авангардная, д. 74, либо, для электронных писем, E-mail: main-post@gufrs-rt.ru). При необходимости также можно записаться на личный прием ((843) 533-24-24, в том числе и в режиме видео приема).

Что же касается ответственности, то государственный регистратор является процессуально-самостоятельным лицом и несет ответственность за своевременное, полное и точное исполнение обязанностей, указанных в законе, а также за уклонение от государственной регистрации.

Вопрос: Есть ли особенности оформления в собственность по дачной амнистии садового участка, находящегося в черте города (в поселке Царицино)?

Ответ: «Закон о дачной амнистии» распространяется на те земельные участки, которые были предоставлены гражданам до 30.10.2001г. для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования либо если вид права не указан или невозможно определить вид права. При этом для государственной права собственности необходимо представить документ, свидетельствующий о предоставлении земельного участка гражданину. Каких-либо особенностей государственной регистрации прав на земельные участки в зависимости от их местоположения «Законом о дачной амнистии» не предусмотрено.

Вопрос: Я оформляю в собственность свой земельный участок. Спор с соседями

по границам нет, обязательно ли делать межевание? Можно ли его сделать после того как будет оформлено право?

Ответ: Если Ваш земельный участок уже стоит на кадастровом учете и имеет кадастровый номер (то есть был внесен по материалам инвентаризации), то зарегистрировать право на него Вы можете и без проведения межевания. В дальнейшем Вы можете составить межевой план и представить его в орган кадастрового учета с заявлением об учете изменений.

Если же Ваш участок на кадастровом учете не стоит и не имеет кадастрового номера, то для его постановки обязателен межевой план. По результатам постановки на учет выдается кадастровый паспорт земельного участка.

Вопрос: Я купил квартиру в новостройке, дом сдан, я уже подписал акт приема-передачи квартиры. Но меня не устраивает планировка в квартире, и я хотел бы сразу снести ненесущую стену. Как поступить правильно — сначала оформить паспорт БТИ по прежней планировке, потом свидетельство о праве собственности и лишь затем делать все изменения, или вначале оформить в БТИ паспорт с планируемы-

ми изменениями, а затем свидетельство о праве собственности?

Ответ: Статья 26 Жилищного кодекса Российской Федерации предусматривает проведение перепланировки жилого помещения с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения. При этом в данный орган с соответствующим заявлением и приложенными к нему необходимыми документами должен обратиться собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо.

Поскольку в указанном Вами случае право собственности на квартиру возникает с момента его государственной регистрации, то предлагаем сначала обратиться за государственной регистрацией права собственности на основании имеющихся правоустанавливающих документов и кадастрового паспорта на квартиру с прежними техническими характеристиками, а затем уже заниматься перепланировкой на законных основаниях.

После проведенной перепланировки с оформлением документов необходимо будет получить новый кадастровый паспорт на квартиру с измененными характеристиками и обратиться в Управление Росреестра по РТ с заявлением о внесении изменений в Единый государствен-

ный реестр прав и получением нового свидетельства о государственной регистрации права.

Вопрос: Планирую купить квартиру в новостройке по переуступке. Можно ли в ЕГРП узнать, кому действительно принадлежит квартира? Дом пока не достроен и не сдан.

Ответ: Интересующая Вас информация содержится в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) о правах на объект недвижимости — земельный участок, на котором возводится объект долевого строительства (многоквартирный жилой дом), в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве.

В указанной выписке помимо прочих сведений, указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства, а также фирменные наименования (наименования) юридических лиц — участников долевого строительства, фамилии, имена, отчества физических лиц — участников долевого строительства. ●

НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ НАЧАЛЬНИК ЮРИДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА ФИЛИАЛА ФГБУ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН НАТАЛЬЯ ЖАЛДАК



Вопрос: У меня есть свидетельство о регистрации права на жилой дом 2005 года

с одним кадастровым номером, а в 2011 году мне выдали кадастровый паспорт с другим кадастровым номером. Надо ли менять свидетельство о государственной регистрации.

Ответ: до 1 июля 2008 года кадастровые номера объектам капитального строительства присваивали органы технической инвентаризации. Такие номера считаются условными и являются юридически действительными. Таким образом, свидетельство о регистрации права менять нет необходимости.

Вопрос: Кто может изготовить технический план?

Ответ: За изготовлением технического плана вы можете обратиться к кадастровым инженерам, в БТИ или в Ростехинвентаризацию. Выбор за вами. Список кадастровых инженеров размещен на сайте филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан kadastr.tatarstan.ru

Вопрос: Кто может обратиться с заявлением об учете объекта капитального строительства?

Ответ:

- с заявлениями о постановке на государственный учет вправе обратиться собственники таких объектов учета или любые иные лица.
- с заявлениями об учете изменений объектов учета вправе обратиться собственники таких объектов учета, либо представители собственников с нотариальной доверенностью
- с заявлением о снятии с государственного учета в связи с прекращением существования зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства вправе обратиться собственники таких объектов, также собственники земельных участков на которых были расположены такие объекты.

Вопрос: Какие документы необходимы для постановки на учет квартиры, дома или иного строения?

ВОПРОСЫ-ОТВЕТЫ

Ответ: До 1 апреля 2012 года, для постановки на учет были необходимы технические паспорта. С 1 апреля 2012 г. в соответствии с приказом №577 Минэкономразвития для постановки на учет требуется технический план.

Обратите внимание, к техническому плану в бумажном виде должен быть приложен диск с электронной версией технического плана в XML-формате.

Вопрос: Применяются ли нормы Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учёта зданий?

Ответ: В соответствии со ст. 43 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон) до 1 января 2013 года установлен переходный период применения Закона к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учёта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства.

В переходный период положения закона не применяются в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства и государственный учёт таких объектов недвижимости осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития от 14.10.2011 года № 577 «О порядке осуществления государственного кадастрового учёта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учёта зданий, сооружений, объектов незавершённого строительства». Данный Приказ вступил в силу 01.01.2012 года.

Вопрос: Для чего нужен кадастровый паспорт квартиры?

Ответ: Кадастровый паспорт является документом, в котором содержатся уникальные характеристики и дополнительные сведения о квартире, также кадастровый паспорт один из необходимых документов для проведения любой сделки с недвижимостью требующей переоформления собственности: купли-продажи, дарения, наследования и др. Для получения кадастрового паспорта квартиры или лю-

бого другого строения, здания, помещения, внесённого в кадастр, любое лицо может обратиться с запросом в кадастровую палату. А также кадастровый паспорт выдается заявителю по результатам технического учета.

Вопрос: В каких случаях, не требуется представлять технический план?

Ответ: технический план не требуется при обращении с учетом изменений:

- адреса объекта
- инвентаризационной стоимости
- кадастровой стоимости
- назначение здания, помещения, сооружения
- наименование сооружения

Вопрос: Мною была приобретена квартира. Однако технический паспорт был оформлен на предыдущего хозяина. Какие документы мне необходимо подготовить и куда обратиться для того, чтобы поменять технический паспорт квартиры на своё имя?

Ответ: Государственный учёт зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства, осуществлённый до 01.01.2012 г., признаётся юридически действительным, и такие объекты считаются учтенными объектами недвижимости; технические паспорта, полученные до 01.04.2012 г. также считаются юридически действительными. Это означает, что правообладателям зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства, права которых уже зарегистрированы, менять документы не нужно.

Вопрос: Какие документы необходимы для постановки на учёт квартиры, дома или иного строения?

Ответ: С 1 апреля 2012 года в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 14.10.2011 года № 577 «О порядке осуществления государственного учёта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учёта зданий, сооружений, объектов незавершённого строительства» для постановки на учёт необходимо предоставить в орган кадастрового учёта технический план или копию разрешения на ввод объекта учёта в эксплуатацию, если указанное разре-

шение выдано после 1 сентября 2012 года.

К техническому плану в бумажном виде должен быть приложен диск с электронной версией технического плана в XML-формате.

Вопрос: Допускается ли в межевом плане, подготовленном в результате образования земельных участков путём раздела исходного земельного участка с разрешённым использованием «жилой дом», указывать различные виды разрешённого использования образуемых земельных участков, например: одного земельного участка — индивидуальные блоки в блоkirованных жилых домах, другого — индивидуальные жилые дома.

Ответ: В соответствии с п. 58 Приказа Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» вид разрешённого использования образуемых земельных участков должен соответствовать сведениям ГКН о виде разрешённого использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации.

В таких случаях вид разрешённого использования образуемого земельного участка указывается в реквизите «4» раздела «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» в соответствии с декларацией заинтересованного лица о выбранном виде разрешённого использования земельного участка на основании градостроительного регламента либо на основании иного акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, определяющего вид разрешённого использования образуемого земельного участка (заверенная кадастровым инженером копия документа, в соответствии с которым сведения о разрешённом использовании земельного участка внесены в межевой план, включается в состав Приложения).

Вопрос: На заявление об учёте изменений в связи с уточнением границ получено решение об отказе в связи с тем, что земельный участок, о кадастровом учёте которого представлено заявление, является обособленным и не является объектом недвижимости. Хотя была утверждена схема расположения этого земельного участка.

Ответ: Согласно п. 5 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее Закон) кадастровый учёт осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства (объекты недвижимости). Обособленный земельный участок — это участок, входящий в составной земельный участок. Таким образом, он не является объектом недвижимости в соответствии с Законом, и на такой земельный участок не может быть подготовлен межевой план и подано заявление о государственном кадастровом учёте. Для уточнения границ обособленного земельного участка необходимо обратиться с заявлением и межевым планом на уточнение границ единого землепользования.

Вопрос: Почему кадастровая стоимость земельного участка равна «0»?

Ответ: Кадастровая стоимость может быть равна «0» по нескольким причинам:

— в государственном кадастре недвижимости отсутствует информация о категории земельного участка;

— в государственном кадастре недвижимости отсутствует информация о виде разрешённого использования земельного участка;

— в государственном кадастре недвижимости отсутствует информация о категории земель и о виде разрешённого использования;

— вид разрешённого использования земельного участка, указанный в документе, невозможно отнести ни к одной из групп видов разрешённого использования соответствующей категории земель, утверждённых соответствующим постановлением.

Вопрос: Какова стоимость изготовления технического плана и кадастрового паспорта на объект капитального строительства?

Ответ: Согласно пункту 92 Порядка осуществления государственного учёта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства в переходный период применения федерального закона «о государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим

в связи с осуществлением государственного учёта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства, утверждённого Приказом Минэкономразвития России № 577 от 14.10.2011 года (далее — Порядок), вступившего в силу 01.01.2012 года, сведения об объектах учёта, включенные в Единый государственный реестр, предоставляются в порядке, установленном приказом Минэкономразвития России от 27 февраля 2010 г. № 75 «Об установлении порядка предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости», за исключением положений, касающихся оплаты за предоставление сведений. Иными словами кадастровый паспорт объекта учёта (зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства) предоставляется органом кадастрового учёта без взимания платы.

Изготовление технических планов, необходимых, в соответствии с Порядком для осуществления государственного учёта зданий, сооружений, помещений, объектов незавершённого строительства, осуществляется кадастровыми инженерами и органами технической инвентаризации. Плата за изготовление технических планов также устанавливается указанными лицами. ●

ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ. ПЕРЕЗАГРУЗКА

21 МАРТА В ПРЕСС-ЦЕНТРЕ КАЗАНСКОГО ФИЛИАЛА «КОМСОМОЛЬСКАЯ ПРАВДА» СОСТОЯЛАСЬ «ПРЯМАЯ ЛИНИЯ» НА ТЕМУ «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ: ПЕРЕЗАГРУЗКА». НА ВОПРОСЫ ГРАЖДАН ОТВЕТИЛ ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РТ ХАЙРУТДИНОВ АЛЬБЕРТ МАРАТОВИЧ.

Предлагаем вашему вниманию некоторые ответы на вопросы, поступившие во время проведения «прямой линии».



— Здравствуйте Альберт Маратович. У нас есть Дача в садовом товариществе. Но мы до сих пор еще не оформили ее в собственность. Подскажите, пожалуйста,

как это можно сделать и сколько придется платить? Ольга.

— Если вы состоите в каком-либо садоводческом обществе или товариществе, или кооперативе, а документов о каких-либо правах на участок, кроме книжки садовода или любой другой справки, подтверждающей ваше членство в садовом обществе, у вас нет, то по закону вы можете участок приобрести абсолютно бесплатно! Для этого Вам необходимо обратиться в орган местного самоуправления (исполнительный орган государственной власти) по месту нахождения объекта, обладающий правом предоставления такого земельного участка, где Вам должны выдать решение о предоставлении земельного участка. Далее с этим документом Вы обращаетесь уже в регистрирующий орган, оплатив госпошлину в размере 200 руб.

— Подскажите, пожалуйста. У нас часть участка в собственности, а часть — в аренде. Можно ли нам ее выкупить? Дилара.

Скажите на арендуемом участке есть строение?

— Да у нас заложен фундамент под баню.

— В этом случае Вам необходимо вначале оформить право собственности на объект незавершённого строительства на основании договора аренды земельного участка, декларации об объекте недвижимого имущества (заполняется вручную), после обратиться с заявлением в администрацию района и где Вам предоставят право выкупа земли в первую очередь. В любом случае, это произойдет на платной основе.

— Добрый день. У нас дача на острове «Восход». Нашему домику уже лет 40-50. Но раньше нам отказывали в приватизации участка из-за угрозы затопления. Сейчас же острова целиком распродают по смехотворной цене. Но нас — садоводов до торгов не допускают. Имеем ли мы право выкупить свои домики? Мариана.

— Торги проходят в открытом режиме, и вы имеете право в них участвовать. Также согласно ст. 234 Гражданского кодекса РФ вы имеете право обратиться в суд за признанием права собственности в силу приобретательной давности, так как владеете участками, объектами более 15 лет.

— **Помогите! У нас частный дом 1952 года постройки. Встал вопрос с землей. Писали запрос в архив, а там говорят, что никаких документов на этот участок не обнаружено. Что нам делать? Неужели придется все заново оформлять?** Светлана.

— Если у вас встала проблема с оформлением в собственность дома, то решить ее поможет только суд. Если дом оформлен, а на землю документов нет, то тогда обратитесь в местный муниципалитет. Землю вам передадут в собственность. Правда, не бесплатно. Цена будет устанавливаться органом местного самоуправления, но она в любом случае будет дешевле рыночной.

Также хочу, что закон «о дачной амнистии» на регистрацию данного земельного участка не распространяется и Вам придется пройти процедуру межевания и постановки на кадастровый учет.

— **Здравствуйте. Меня интересует, можно ли оформить садовый участок под строительство жилого дома?** Резеда.

— Решение об изменении категории разрешенного использования земельного участка относится к компетенции органов местного самоуправления. По вашему вопросу необходимо обратиться в соответствующий орган по месту нахождения объекта недвижимости.

— **День добрый! Хотели бы с мужем купить дачу. Расскажите, как правильно это сделать?** Галина.

— По российскому законодательству сделку купли-продажи можно совершить только в том случае, если земля и садовый домик оформлены в собственность. Поэтому если вы уже определились с выбором, то в первую очередь проверьте у продавца наличие всех правоустанавливающих документов на участок и дачный домик.

— **Что это за документы?**

— Договоры (купли-продажи, дарения, мены или аренды) и другие сделки в отношении недвижимого имущества; свидетельства о праве на наследство; судебные решения, вступившие в силу; акты

или свидетельства о правах на недвижимость, выданные государственными органами; акты (свидетельства) о приватизации земельного участка: постановления главы администрации о предоставлении участка в собственность, свидетельство о собственности на участок; акты (свидетельства) о приватизации жилых помещений.

Также спросите, есть ли у продавца кадастровый паспорт на земельный участок и уточнены ли его границы. В этом случае вы обезопасите себя от войны за границы участка с соседями.

— **А где можно узнать, есть ли у продавца права на имущества?**

— Вам нужно получить сведения из Единого государственного реестра прав. Эти данные можно запросить через портал Росреестра — www.rosreestr.ru, либо в любом территориальном отделе Управления Росреестра по РТ, его пунктах приема документов, через Инфоматы, либо в отделах Кадастровой палаты по РТ.

— **И на этом все?**

— Нет. Далее вам обязательно нужно заключить договор купли-продажи. По нему Продавец обязуется передать в собственность Покупателю недвижимое имущество, а тот в свою очередь обязуется принять его и оплатить определенную денежную сумму. Этот договор может быть удостоверен нотариусом или заключен в простой письменной форме.

Кстати, вам, как покупателю, придется оплатить госпошлину за регистрацию своего права 1000 рублей — за садовый домик и еще 200 рублей — за землю.

Да, и прежде чем подписать договор купли-продажи окончательно, поинтересуйтесь у продавца: приобретал он эту дачу до брака или уже в браке. Ведь по закону, для того, чтобы один из супругов совершил сделку по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. В противном случае, вашу сделку через суд могут признать недействительной.

— **Здравствуйте. Подскажите, пожалуйста, на какие земельные участки распространяется закон о «дачной амнистии»?** Ирина.

— На земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или жилищного строительства, и предоставленные до введения в действие Земельного кодекса РФ, т.е. до 30 октября 2000,

а также на находящиеся на таких землях объекты капитального строительства,

— **Здравствуйте. В октябре 2000 года мне был выдан Акт об отводе земельного участка подписанный архитектором района. Могу ли я на основании данного документа зарегистрировать право собственности на данный участок по дачной амнистии.**

— Нет. Данный документ не является правоустанавливающим. Вам необходимо запросить в архиве решение о предоставлении вам земельного участка, выданного на основании акта об отводе. И уже с данным документом вы можете обратиться к нам и зарегистрировать свое право собственности по дачной амнистии.

— **Здравствуйте. В нашем садовом обществе есть озеро. Мы специально купили участок возле него. Выяснилось, что оно находится в собственности. Владелец его осушил. Все дачники против. Участки обесценились, поскольку теперь негде покататься. Имел ли собственник осушить озеро?** Гузель.

— Озеро, согласно водному кодексу РФ, — это водный объект, находящийся в государственной собственности. Так что иных владельцев у него априори быть не может. Если только это озеро не искусственное, вырытое собственником земли, на котором оно находится. В этом случае все законно: как владелец решил, так и будет.

Для того, чтобы разобраться в этом вопросе, вам необходимо написать нам — в Управление Росреестра по РТ — заявление и мы проведем проверку по соблюдению земельного законодательства. Если окажется, что нарушен федеральный закон, нарушителю грозит административный штраф, и он будет обязан за свой счет устранить нарушение. ●

ТОЛЬКО ЦИФРЫ

515 359 ПРАВ БЫЛО
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
В ТАТАРСТАНЕ ЗА 6 ЛЕТ
«ДАЧНОЙ АМНИСТИИ».
ИЗ НИХ 300 098 ПРАВ НА
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ.
ПИК ЗАЯВОК НА ПОЛУЧЕНИЕ
«ДАЧНОЙ АМНИСТИИ» В РТ
ПРИШЕЛСЯ НА 2010 ГОД. ТОГДА
УЗАКОНИЛИ 127 730 ПРАВ.

ОТДЕЛ ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ: КОЛЛЕКТИВ, СТРЕМЯЩИЙСЯ К ВЫСОКИМ РЕЗУЛЬТАТАМ

АЙРАТ ХАБИБРАХМАНОВ / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



ОТДЕЛ ПОДГОТОВКИ СВЕДЕНИЙ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ВЫПОЛНЯЕТ ФУНКЦИИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ СВЕДЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ О ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ И ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



На первый взгляд кажется, что это очень просто — предоставить информацию, содержащуюся в базе данных, но в действительности за этим стоит огромный труд сотрудников отдела, связанный с нормализацией сведений, то есть приведение их в соответствие с документами. Только благодаря слаженному труду, совместным усилиям и профессионализму удастся добиться поставленных целей,

находить подходы к решению задач любой сложности.

В соответствии с п. 2 ст. 14 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007г. № 221-ФЗ сведения государственного кадастра недвижимости о земельных участках предоставляются в виде:

- кадастрового паспорта;
- кадастровой выписки;
- кадастрового плана территории;
- копий документов;
- кадастровой справки.

Сведения государственного кадастра недвижимости предоставляются как в бумажном, так и в электронном виде. Предоставление сведений в электронном виде стало возможным с 2009 г., когда была внедрена система «Технокад-экспресс», с помощью которой кадастровые инженеры смог-

ли запрашивать сведения кадастра в электронном виде. Для граждан данная услуга стала доступна на инфоматах «Электронного правительства».

В 2010г. в промышленную эксплуатацию был запущен портал государственных услуг Росреестра. В 2011г. данные услуги были реализованы на портале государственных услуг Республики Татарстан.

Объем обработанных запросов по видам предоставляемых сведений за 2011г. представлен на диаграмме (рис. 1), на которой приведены сведения о количестве обрабатываемых запросов в целом, а также об объеме запросов, принятых в электронном виде.

Следует отметить, что сведения государственного кадастра недвижимости в виде кадастровой справки предоставляются сравнительно недавно — с сентября 2011г.

Данная услуга является бесплатной и пользуется популярностью среди заявителей. Так, в январе 2012г., количество запросов о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости в виде кадастровой справки составляет 13% от общего количества запросов.

В результате осуществления централизации кадастрового учета отделом подготовки сведений обрабатывается информация о земельных участках и объектах капитального строительства, расположенных на территории Республики Татарстан. Централизация позволила повысить качество и скорость обработки обращений, а главное, позволила принимать и обрабатывать обращения независимо от места расположения объекта. Как видно из диаграммы (рис. 2), наибольшее количество запросов было обработано в 2009-2010гг. Так, в 2010г. объем предоставляемых сведений составил — 366381 обработанных запросов. С введением в 2011г. платы за предоставление сведений государственного кадастра недвижимости объем предоставляемых сведений по сравнению с 2010г. сократился в 2 раза.

Но, это не говорит о сокращении количества предоставляемых сведений, так как с июля 2009 года наряду со сведениями о земельных участках отдел начинает предоставлять сведения об объектах капитального строительства. Динамика объемов предоставляемых сведений об объектах капитального строительства представлена на диаграмме (рис. 3). Для сравнения нужно сказать, что в 2009г. отделом подготовки сведений было обработано 4013 запросов (данные представлены с июля 2009 г.), а за первые два месяца 2012 г. — 17970.

Если сравнить количество обработанных запросов за первые два месяца 2011 и 2012гг., то наблюдается рост объема обработанных запросов по земельным участкам на 78%, по объектам капитального строительства — в 5 раз.

Также нужно отметить, если в 2011г. количество запросов о предоставлении сведений об объектах капитального строительства составляло 13 % от общего количества запросов, то в 2012г. — 39% (см. рис 4).

В соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.10.2011г. № 577, сведения об объектах капитального строительства предоставляются в виде:

— копии документа, на основании которого сведения об объекте учета включены в Единый государственный реестр;

— кадастрового паспорта объекта учета;

— справки о прекращении существования такого объекта учета.

С вступлением в силу Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.10.2011г. № 577 с запросом о предоставлении сведений об объектах капитального строительства может обратиться любое заинтересованное лицо, тогда как ранее с таким запросом могли обратиться только правообладатели. Таким образом, заявитель, придя в орган кадастрового учета, может одновременно запросить как сведения о земельных участках, так и об объектах капитального строительства.

Информация по каждому объекту проходит проверку. В процессе обработки запросов о предоставлении сведений, в 2011 г. сотрудниками отдела подготовки сведений выявлено 13284 технических ошибок, а также заведено 28214 документов для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости.

В целях реализации программы создания единой федеральной системы государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости для заявителей согласно Федеральному закону от 21.12.2009г. № 334-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные

акты Российской Федерации», Приказу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее Управление) от 19.02.2010г. № 105/27 предусмотрена возможность предоставления в Управление заявления о государственной регистрации прав с приложением документов, предусмотренных законодательством Российской Федерации, за исключением кадастрового паспорта земельного участка. Проще говоря, для регистрации права на земельный участок, владельцу или его доверенному лицу достаточно обратиться в регистрационный орган с заявлением, в котором будет указан кадастровый номер объекта, а кадастровый паспорт на него регистратор запросит самостоятельно, в порядке межведомственного взаимодействия, что упрощает процесс регистрации и снижает издержки граждан и организаций при оформлении прав на недвижимость. В случае отсутствия в кадастре сведений о земельном участке сведения о нем вносятся на основании правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов (выданных до введения в действие Земельного Кодекса Российской Федерации), приложенных к запросу. Запрос в этом случае считается заявлением о внесении сведений в кадастр о ранее учтенном земельном участке. Таким образом, отдел подготовки сведений помимо предоставления сведений осуществляет внесение сведений о ранее учтенных земельных участках.

Подводя итоги, хочется сказать, что эффективная работа отдела подготовки сведений достигается за счет технической оснащенности, применения в работе современных технологий, в том числе электронного архива документов, и благодаря кропотливому труду сотрудников отдела подготовки сведений, которые умеют быстро адаптироваться в динамичном, требующем постоянного развития, рабочем процессе. В целях нормализации данных, сотрудники

Рис. 1 Объем предоставленных сведений

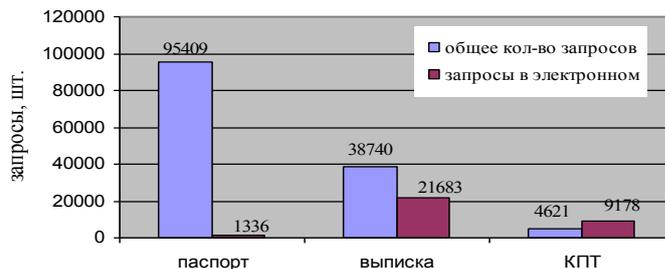


Рис. 2 Динамика объема предоставляемых сведений

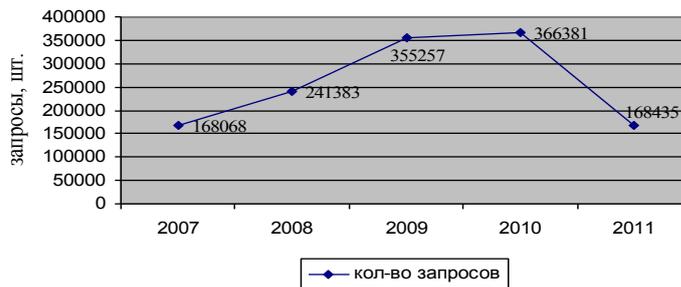


Рис. 3 Динамика объемов обработанных запросов за 2010-2011 г.г.

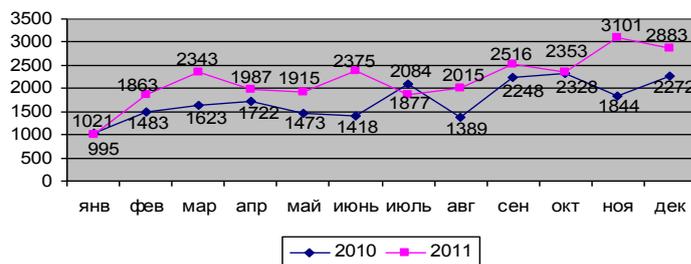
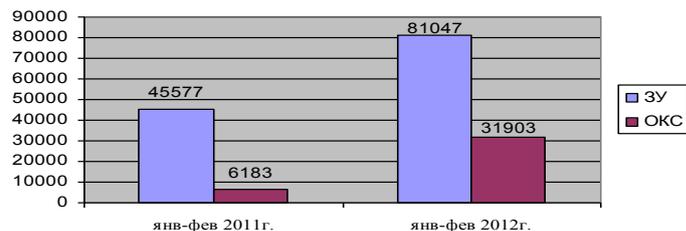


Рис. 4 Объем обработанных запросов за январь-февраль 2010-2011гг.



отдела подготовки сведений анализируют большой объем информации— сверяют данные с документами кадастровых дел, материалами инвентаризации (в случае необходимости — ведут переписку с территориальными подразделениями), проверяют кадастровую стоимость, наложения.

Залогом успеха любого коллектива является взаимопонимание и уважение, умение

ладить друг с другом. Очень важно, чтобы в коллективе была дружелюбная теплая атмосфера — это большое подспорье для нашей трудной работы. В отделе подготовки сведений сложился сильный, стремящийся к высоким результатам, дружный коллектив. Вместе мы успешно справляемся с поставленными задачами и ставим своей целью — повышение качества предоставляемых сведений. ●



НОВЫЙ ПОРЯДОК ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ЮЛИЯ ШПАЛИТОВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Рассмотрим, основные изменения, которые внес этот порядок.

Во-первых, изменился состав лиц, которые могут обратиться за постановкой на учет объекта капитального строительства.

Сегодня это может сделать любое заинтересованное лицо, в отличие от ранее действо-

С 1 ЯНВАРЯ 2012 ГОДА ВСТУПИЛ В СИЛУ НОВЫЙ ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕТА ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ, ПОМЕЩЕНИЙ, ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 ОКТЯБРЯ 2011 ГОДА №577.

вавшего порядка, когда в орган кадастрового учета могли обратиться только органы технической организации. Теперь у правообладателя объекта есть выбор: либо самому обратиться в орган кадастрового учета, либо за него это могут сделать кадастровые инженеры, или специалисты органов технической инвентаризации.

С заявлениями об учете изменений и о снятии с учета объектов вправе обратиться собственники таких объектов учета. Кроме того, лица, обладающие объектами учета, находящимися в государственной или муниципальной собствен-

ности, на праве оперативного управления или хозяйственного ведения, вправе обратиться с заявлениями об учете изменений объектов учета.

Новым является и то, что с заявлениями о снятии с учета объектов капитального строительства могут обратиться также собственники земельных участков, на которых были расположены такие объекты учета.

Обращаем внимание на то, что от имени собственников помещений в многоквартирном доме с заявлением об учете многоквартирного дома вправе обратиться так-

же их представитель, уполномоченный на подачу такого заявления решением общего собрания указанных собственников, принятым в установленном федеральным законом порядке.

Во вторых, изменились правила присвоения кадастровых номеров.

До 1 января 2012 г. кадастровый номер здания или сооружения состоял из кадастрового номера земельного участка, на котором находится объект, и инвентарного номера здания или сооружения, а кадастровый номер поме-

щения — из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения.

В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 4 апреля 2011 г. №144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров» кадастровый номер объекта недвижимости состоит из учетного номера кадастрового квартала и порядкового номера записи об объекте недвижимости в реестре объектов недвижимости. То есть, структура кадастрового номера объекта капитального строительства идентична кадастровому номеру земельного участка.

В-третьих, из состава объектов, в отношении которых осуществляется государственный учет, были исключены части жилого дома.

Изменения также коснулись состава документов необходимых для технического учета:

- Взамен технического паспорта теперь необходимо предоставлять технический план объекта либо (после 1 сентября 2012г.) копию разрешения на ввод объекта учета в эксплуатацию, выданную после 1 сентября 2012г.

- Технический план, в соответствии с новым порядком, не требуется при изменении адреса, назначения здания, помещения, сооружения, наименования сооружения, инвентаризационной стоимости объекта и даты, на которую она определена, сведений о кадастровой стоимости, в том числе даты утверждения результатов ее определения.

- При снятии объекта с учета необходимо предоставлять «акт обследования», а не «акт о сносе», как было ранее.

- Правоустанавливающий документ, который ранее был необходим при любом обращении, теперь не требуется при постановке объекта на учет, а также, в случае, если

права на объект зарегистрированы в органе государственной регистрации.

В соответствии с новым порядком, документы в орган кадастрового учета могут быть представлены не только лично и посредством почтового отправления, но и в форме электронных документов с использованием сетей связи общего пользования в порядке, установленном Приказом Минэкономразвития России от 28 декабря 2009 г. N 555.

Существенно изменились сроки осуществления учета: максимальный срок постановки на учет, учета изменений или снятия с учета составляет 20 рабочих дней.

В части порядка предоставления сведений было снято ограничение, в соответствии с которым, сведения могли быть предоставлены только правообладателю — теперь они могут предоставляться любому лицу. Кроме того,

был расширен перечень видов предоставляемых сведений, кроме кадастрового паспорта теперь сведения предоставляются в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в реестр, справки, содержащей внесенные в реестр сведения, о прекращении существования объекта.

В процессе учета теперь возможно принятие не только решения об отказе, как это было ранее, но и решения о приостановлении осуществления государственного учета, в следующих случаях:

- Имеются расхождения между сведениями в предоставленных заявителем документах и сведениями о данном объекте в кадастре.

- Местоположение учитываемого помещения частично или полностью совпадает с местоположением другого помещения.

- Не представлены все необходимые для государственного учета документы.

Хотелось бы обратить внимание, на то, что в некоторых случаях, при принятом решении о приостановлении или отказе в осуществлении государственного учета, документы возвращаются на доработку. Ранее все документы, поданные в Учреждение, оставались в архиве, а в случае необходимости корректировок, приходилось формировать новые экземпляры.

Еще одним важным изменением является то, что подготовку документов для государственного учета с 1 января 2012 года до 1 января 2014 года осуществляют и организации технической инвентаризации, и кадастровые инженеры. Выход на этот рынок кадастровых инженеров означает появление конкуренции у специалистов органов технической инвентаризации. Будем надеяться, конкуренция положительно отразится, как на качестве оказываемых услуг, так и на их стоимости.

На сегодняшний день кадастровая палата осуществляет государственный учет объектов капитального строительства в соответствии с новым порядком: заинтересованные лица запрашивают сведения кадастра, правообладатели объектов недвижимости и их представители сами обращаются в орган кадастрового учета с заявлениями об осуществлении учета, принимаются первые технические планы, подготовленные специалистами органов технической инвентаризации и кадастровыми инженерами, в бумажном и электронном виде.

Кадастровая палата, со своей стороны, постаралась заблаговременно информировать все заинтересованные лица, о предстоящих переменах и максимально обеспечить «безболезненный» переход к переменам. После 1 апреля, с окончанием «переходного периода», ажиотаж, возникший в пунктах приема заявителей, спал, настал период «затишья». Только время покажет плюсы и минусы работы по новым правилам... ●



УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН РЕКОМЕНДУЕТ ГРАЖДАНАМ, ПОКУПАЮЩИМ НЕДВИЖИМОСТЬ, ПРОИЗВОДИТЬ РАСЧЕТ ПО СДЕЛКЕ НЕ ДО, А ПОСЛЕ ЕЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ПОЛУЧЕНИЯ ГОТОВЫХ ДОКУМЕНТОВ.

ЧТО ТАКОЕ ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН?

СВЕТЛАНА ПОРФИРЬЕВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

С 1 АПРЕЛЯ 2012 ГОДА ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕТА В ОРГАНЕ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ВМЕСТО ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ПРИНИМАЕТСЯ ТОЛЬКО ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН. ГЛАВНЫМ ОТЛИЧИЕМ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА ЗДАНИЯ (СООРУЖЕНИЯ) ОТ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ЯВЛЯЕТСЯ НАЛИЧИЕ КООРДИНАТ ЕГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ, КОТОРЫЕ ПОЗВОЛЯЮТ ОДНОЗНАЧНО ОПРЕДЕЛИТЬ, НА КАКОМ ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ОНО РАСПОЛАГАЕТСЯ.



У многих людей в связи с этим возникает вопрос о необходимости замены уже имеющихся у них документов. Хочу пояснить, что данный вопрос актуален только для тех лиц, которые имеют технический паспорт, но не успели подать его для государственного учета. В случае, если учет объекта осуществлен, ничего переделывать не требуется.

В этой статье я хотела бы рассказать, что такое технический план.

Технический план — это документ, в котором отражаются сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на государственный учет такого объекта недвижимости. Технический план может также содержать сведения о земельном участке, на котором расположен объект.

На сегодняшний день утверждены требования к подготовке технического плана здания (приказ Минэкономразвития России от 1 сентября 2010г. № 403), помещения

(приказ Минэкономразвития России от 29 ноября 2010г. № 583), сооружения (приказ Минэкономразвития России от 23 ноября 2011г. № 693).

Технический план состоит из текстовой и графической частей, которые делятся на разделы, обязательные для включения и разделы, включение которых в состав технического плана зависит от видов кадастровых работ.

В графической части технического плана здания, сооружения описывается местоположение объекта на земельном участке либо кадастровом плане соответствующей территории. Местоположение здания определяется с помощью координат характерных точек контура этого

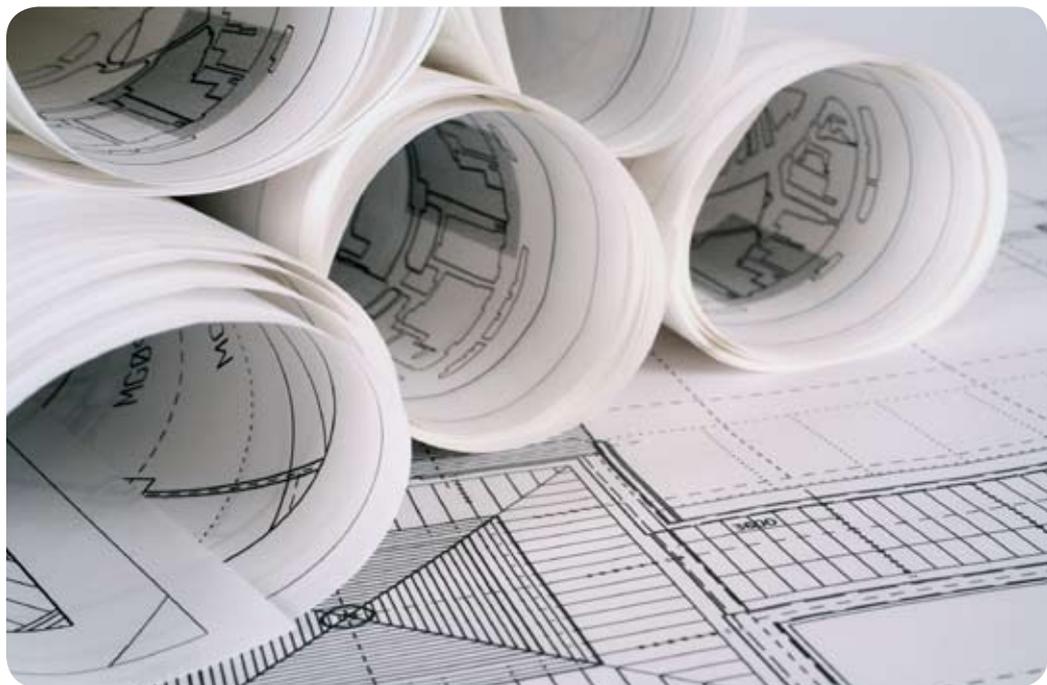
объекта на земельном участке. Хотелось бы отметить, что на сегодняшний день не установлены требования к точности и методам определения таких координат. До установления Минэкономразвития России соответствующих требований, координаты объекта учета на земельном участке должны определяться с точностью не ниже точности определения координат земельного участка, на котором он расположен.

Графическая часть технического плана помещения представляет собой графическое отображение границ геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен такого помещения, на плане этажа или ча-

сти этажа здания либо сооружения.

Текстовая часть технического плана содержит необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения об объекте учета, таких как площадь, местоположение, материал стен, назначение и другие характеристики.

Сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации или технического паспорта на этот объект. При отсутствии указанных документов такие сведения указываются в техническом плане на основании декларации,



составленной и заверенной правообладателем. Данная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью.

Технический план должен быть заверен подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего данный план.

В случае подачи на государственный учет технического плана в бумажном виде к нему обязательно должен быть приложен его электронный вид. Если же заявление на учет подается в электронном виде, то предоставляется технический план в виде электронного документа, заверенный электронной цифровой подписью кадастрового инженера, в этом случае представление бумажного вида плана не требуется. Приказом Росреестра от 18 января 2012 г. № П/11 утверждена XML-схема технического плана.

На что стоит обратить внимание при оформлении технического плана.

Основные замечания к оформлению технических планов, предоставляемых для государственного учета, выявленные специалистами органа кадастрового учета, следующие:

— в случае, если технический план подготавливает представитель юридического лица, действующий от имени юридического лица без доверенности, его подпись должна заверяться оттиском печати соответствующего юридического лица. В ином случае, в технический план должна вшиваться доверенность от юридического лица;

— в разделе «Характеристики здания» технического плана должен указываться кадастровый номер здания в случае, если технический план подготовлен с целью внесения изменений об объекте недвижимости в государственном кадастре недвижимости;

— в сведениях о количестве этажей здания должно указываться общее количество надземных и подземных этажей

(с учетом разъяснений Роснедвижимости от 27.08.2008г. № АМ/1567 «Об этажности жилого дома»);

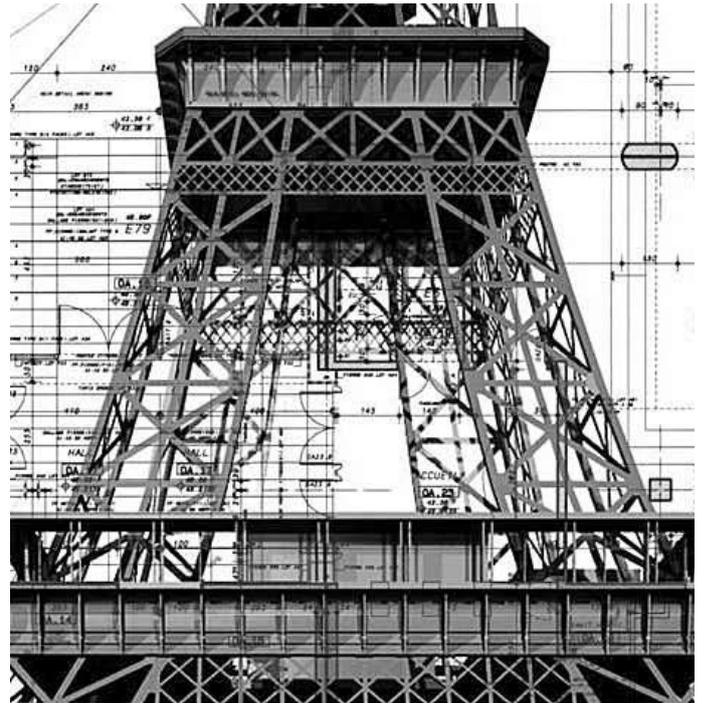
— значение площади здания в техническом плане должно указываться в соответствии со сведениями об общей площади здания, указанными в разрешении на ввод здания в эксплуатацию, проектной документации, техническом паспорте или Декларации. Однако некоторые кадастровые инженеры вносят расчетное значение площади, которое отличается от площади, указанной в документе;

— часто допускаются ошибки в указании адреса объекта. В «Заключении кадастрового инженера» должна отражаться информация о расхождении адреса здания с адресом земельного участка, на котором оно располагается;

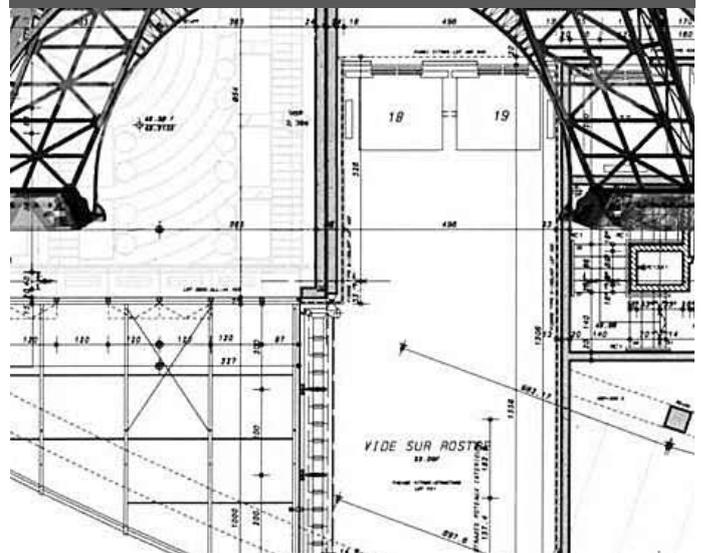
— в случае, если помещение, на которое подготовлен технический план, находится в здании не прошедшем государственный учет, то в разделе «Характеристики помещения» технического плана вместо кадастрового номера здания (сооружения) обязательно должен указываться ранее присвоенный инвентарный или условный номер, присвоенный органом, уполномоченным на присвоение такого номера. Дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации) указываются в скобках через запятую.

Кроме технического плана новым Порядком учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства предусмотрен документ, необходимый для снятия с государственного учета объекта учета. Это — Акт обследования. Он утвержден приказом Минэкономразвития России от 13.12.2010г. № 627.

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер в результате осмотра места нахождения здания, со-



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ДОЛЖЕН БЫТЬ ЗАВЕРЕН ПОДПИСЬЮ И ПЕЧАТЬЮ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА, ПОДГОТОВИВШЕГО ДАННЫЙ ПЛАН.



оружения, помещения или объекта незавершенного строительства, с учетом имеющихся кадастровых сведений о таком объекте недвижимости, подтверждает прекращение его существования в связи с гибелью или уничтожением. К Акту прикладываются документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости.

До 1 января 2014г. Технические планы, а также Акты

обследования могут изготавливаться как кадастровые инженеры, так и организации технической инвентаризации.

Надеюсь, что информация в данной статье поможет кадастровым инженерам избежать ошибок при составлении документов для государственного учета и поможет гражданам реализовать свои права на объекты недвижимости. ●

КАК НЕ ОСТАТЬСЯ И БЕЗ КВАРТИРЫ, И БЕЗ ДЕНЕГ

ОЛЬГА РАДЫГИНА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ»



— Граждане считают, что основанием для расчета является расписка, которую выдают в Управлении после подачи документов на госрегистрацию. Получив ее на руки, они уверены, что дело — в шляпе и смело отдают свои «миллионы» продавцу, — коммен-

В НАСТОЯЩЕЕ ЖЕ ВРЕМЯ БОЛЬШИНСТВО ПОКУПАТЕЛЕЙ, УКАЗАВ В ДОГОВОРЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ПУНКТ, ЧТО РАСЧЕТ ПРОИЗВЕДЕН ПОЛНОСТЬЮ ДО ЕГО ПОДПИСАНИЯ, РАССЧИТЫВАЕТСЯ С ПРОДАВЦОМ, ПРИЧЕМ — ПОЛНОСТЬЮ, В ДЕНЬ ПОДАЧИ ДОКУМЕНТОВ НА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ. В УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН УБЕЖДЕНЬ: ЭТО ПОРОЧНАЯ ПРАКТИКА, ТАК МОЖНО ОСТАТЬСЯ И БЕЗ КВАРТИРЫ, И БЕЗ ДЕНЕГ!

тирует ситуацию начальник отдела приема-выдачи документов Ада Зайдуллина. — Но на самом деле данная расписка лишь подтверждает факт, что Управлением приняты документы на государственную регистрацию. Определить же наличие или отсутствие оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации на стадии приема документов невозможно.

По словам Ады Зайдуллиной, специалисты, принимающие документы (и которых, кстати говоря, граждане ошибочно принимают за регистраторов), не могут знать, будет ли произведена государственная регистрация прав на объект недвижимости или нет: это не их компетенция. Прием документов, подчеркивает начальник отдела приема-выдачи документов, — это

лишь первый этап, за которым должна последовать правовая экспертиза. Вот от ее результатов и будет зависеть решение государственного регистратора — регистрировать сделку или нет.

Всего же на государственную регистрацию стандартной сделки отводится 30 календарных дней. Нет никаких гарантий, что за это время она не будет приостановлена или по ней



не будет отказ. Причины тому могут быть самыми разными. Это и представленный неполный пакет документов на государственную регистрацию (например, отсутствие разрешения органов опеки и попечительства на отчуждение имущества ребенка или нотариально удостоверенного согласия второго супруга на продажу совместно нажитого имущества), и поддельные правоустанавливающие документы и т.д.

— Если принято решение о приостановлении государственной регистрации, заявителю необходимо устранить все выявленные недостатки. Здесь-то и возникает конфликт интересов: а захочет ли вторая сторона, которая уже получила деньги и потратила их, к примеру, на приобретение другого жилья, оперативно собирать недостающие документы? Если это даже не мошенники, она просто может не захотеть найти для этого времени, — делится опытом работы Ада Зайдуллина. — В результате покупателю приходится бегать за продавцом, уговаривать его и т.д.

Но еще драматичнее, по ее мнению, может сложиться ситуация для покупателя, производшего стопроцентную предоплату, когда в государственной регистрации сделки отказано:

— Представьте: гражданин, решивший улучшить свои жилищные условия, продает однокомнатную квартиру и покупает двухкомнатную. Деньги, полученные от продажи, он вносит в качестве первоначального взноса за новое жилье, а недостающую сумму берет в банке, оформив для этого кредит. У него в действительности может не оказаться денежных средств, которые, у него, в случае принятия решения об отказе, потребует покупатель. В этом случае расплатившемуся за жилье, но так и не ставшему его собственником покупателю, остается одна дорога — в суд, который, без всякого сомнения, удовлетворит требование о возврате денежных средств, но не сможет компенсировать потраченное

время и испорченные нервы.

Существует несколько предусмотренных законом способов, с помощью которых можно исключить возникновение подобных ситуаций. Причем все они позволяют чувствовать себя в безопасности как покупателю, так и продавцу.

Первый — **ипотека в силу закона**. Ее суть заключается в том, что приобретаемое жилье находится в залоге у продавца до тех пор, пока покупатель с ним полностью не рассчитается.

— То есть право покупателя на объект недвижимости будет зарегистрировано, но в то же время оно будет обременено залогом: покупатель не сможет без ведома продавца распоряжаться своей собственностью, — объясняет Ада Зайдуллина. — В случае если покупатель не сможет рассчитаться, залогодержатель гарантировано получит либо заложенное имущество, либо денежные средства от его реализации.

Рассчитываться же с продавцом желательно после получения покупателем свидетельства о государственной регистрации права. Понятно, что в полученном документе в графе «ограничения, обременения» будет указана запись «ипотека в силу закона». Чтобы ее «погасить», обе стороны должны обратиться в Управление Росреестра по РТ и заявить о том, что расчет произведен полностью. Пожалуй, это единственное неудобство для продавца, который должен дважды обратиться в Управление. Но это опять же, как посмотреть на ситуацию: если на регистрацию обычной сделки купли-продажи, напомним, отводится целый месяц, то на регистрацию ипотеки в силу закона — всего пять рабочих дней.

Еще через три рабочих дня покупатель (продавцу приходить уже не нужно) сможет получить «чистое» свидетельство — без регистрационной записи об ипотеке. Таким образом, права всех сторон сдел-

ки надежно защищены: продавец получает полный расчет, а купивший у него квартиру становится ее полноправным собственником.

Другой вариант — **банковская ячейка**. В данном случае стороны обращаются в банк и заключают договор аренды банковской ячейки, где указывают, кому и при каких обстоятельствах деньги за квартиру, положенные покупателем в ячейку, могут быть переданы продавцу. Условия могут быть самыми разными, их выбирают сами стороны. Например, продавец должен представить в банк экземпляр зарегистрированного договора купли-продажи, который, как известно, выдают покупателю и продавцу после государственной регистрации права. Также это может быть выписка из Единого государственного реестра прав.

Как видите, свести риски к минимуму вполне возможно. Было бы желание, а способы для этого есть. ●

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН РЕКОМЕНДУЕТ ГРАЖДАНАМ, ПОКУПАЮЩИМ НЕДВИЖИМОСТЬ, ПРОИЗВОДИТЬ РАСЧЕТ ПО СДЕЛКЕ НЕ ДО, А ПОСЛЕ ЕЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И ПОЛУЧЕНИЯ ГОТОВЫХ ДОКУМЕНТОВ.



К СВЕДЕНИЮ
В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ВЕДУТСЯ ПЕРЕГОВОРЫ С ОДНИМ ИЗ БАНКОВ О ВОЗМОЖНОСТИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГИ АРЕНДЫ БАНКОВСКОЙ ЯЧЕЙКИ В ЗДАНИИ УПРАВЛЕНИЯ.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО ПРЕКРАЩЕНИЮ АРЕСТА, НАЛОЖЕННОГО В РАМКАХ УГОЛОВНОГО ДЕЛА

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

В конце 2011 года Арбитражным судом Республики Татарстан была рассмотрена новая категория дел с участием Управления Росреестра по Республике Татарстан (далее — Управление) — о признании незаконным отказа в регистрации в ЕГРП прекращения арестов (запретов), наложенных в рамках уголовного дела, на принадлежащие Обществу с ограниченной ответственностью «К.» (далее — ООО «К.») объекты недвижимости, и о понуждении Управления устранить допущенные нарушения прав заявителя.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.09.2010 ООО «К.» был признан несостоятельным (банкротом), и введена процедура конкурсного производства.

В соответствии со статьей 126 Федерального закона от 26.10.2001 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) конкурсным управляющим было направлено письмо в регистрирующий орган с просьбой снять все ранее наложенные аресты на имущество должника, в т.ч. недвижимого имущества (29 объектов, расположенных в г. Казани), арестованного следователем ГСУ при МВД по РТ. К письму были приложены названное решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.09.2010 и копия выписки из ЕГРП на объекты недвижимого имущества.

Регистрирующий орган письмом от 08.04.2011 отказал в государственной регистрации в ЕГРП прекращения арестов (запретов) на принадлежащие заявителю объекты недвижимости ввиду отсутствия полномочий по самостоятельному

снятию Управлением арестов (запретов) в соответствии с п. 1 ст. 16, п. 3 ст. 28, п. 1 ст. 17 Закона о регистрации, а также ч. 9 ст. 115 УПК РФ.

Первой и апелляционной инстанциями арбитражных судов дело было решено в пользу Управления, в удовлетворении заявления ООО «К.» было отказано.

Постановлением кассационной инстанции решение Арбитражного суда Республики Татарстан и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда были отменены, вынесен новый судебный акт о признании незаконным отказа Управления в регистрации в ЕГРП прекращения арестов (запретов), наложенных в рамках уголовного дела на принадлежащие Обществу объекты недвижимости, и о понуждении Управления устранить допущенные нарушения прав заявителя.

Не согласившись с постановлением ФАСПО, Управление направило в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации заявление о пересмотре данного постановления в порядке надзора в связи с нарушением Федеральным арбитражным судом Поволжского округа единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права.

По мнению Управления, Федеральный арбитражный суд Поволжского округа при вынесении постановления об удо-

влетворении требований ООО «К.» неправильно истолковал статью 126 Закона о банкротстве.

В большинстве регионов России арбитражные суды придерживаются позиции, что положения статьи 126 Закона о банкротстве не распространяются на аресты имущества должника, наложенные в рамках уголовного судопроизводства (постановления ОААС от 31.10.2011 по делу А65-9688/2011, ФАСПО от 12.01.2011 по делу А12-8716/2010, ФАС Северо-Западного округа от 21.02.2011 по делу А65-25779/2010, 17 арбитражного апелляционного суда от 8.08.2009 № 17АП-7008/09, 8 арбитражного апелляционного суда от 20.12.2007 № А46-5246/2007, ФАСПО от 23.03.2006 № А65-22000/05-СГЗ-25, ФАС Уральского округа от 02.03.2009 № Ф09-4560/08-С6, 9 арбитражного апелляционного суда от 16.05.2011 № 09АП-9345/11, 12 арбитражного апелляционного суда от 02.08.2011 № 12АП-4785/11, 9 арбитражного апелляционного суда от 22.08.2011 № 09АП-19094/11, 17 арбитражного апелляционного суда от 20.10.2011 № 17АП-9641/11, 17 арбитражного апелляционного суда от 24.10.2011 № 17АП-9641/11, определение ВАС РФ от 23.08.2010 № ВАС-11637/10).

В соответствии с пунктом 9 статьи 115 УПК РФ наложение

ареста на имущество отменяется на основании постановления, определения лица или органа, в производстве которого находится уголовное дело, когда в применении этой меры отпадает необходимость.

Абзацем 9 пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве предусмотрено, что с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Между тем Закон о банкротстве не регулирует отношения, связанные с порядком уголовного судопроизводства на территории Российской Федерации, поэтому в рамках гражданского судопроизводства настоящий вопрос не может быть разрешен (определение ВАС РФ от 23.08.2010 № ВАС-11637/10).

Поскольку в соответствии с ч. 1 ст. 1 УПК РФ порядок уголовного судопроизводства на территории РФ устанавливается названным Кодексом, осно-

НАЛОЖЕНИЕ АРЕСТА КАК МЕРУ УГОЛОВНО-ПРОЦЕССУАЛЬНОГО ПРИНУЖДЕНИЯ МОЖЕТ ОТМЕНИТЬ ТОЛЬКО ЛИЦО ИЛИ ОРГАН, В ПРОИЗВОДСТВЕ КОТОРОГО НАХОДИТСЯ УГОЛОВНОЕ ДЕЛО



ванным на Конституции РФ, арест, наложенный на принадлежащие обществу объекты, является мерой процессуального принуждения, примененной в уголовном судопроизводстве, порядок которого в силу приведенной нормы устанавливается Уголовно-процессуальным кодексом Российской Федерации.

Управление полагает, что ст. 126 Закона о банкротстве позволяет судам и конкурсным управляющим расширительно толковать компетенцию органов государственной власти, а именно регистрирующего органа, обязывая указанный орган при получении решения о признании должника банкротом и введении процедуры конкурсного производства снимать аресты с недвижимого имущества, наложенного в рамках уголовного судопроизводства. При этом свою позицию суд мотивирует тем, что из ст. 126 Закона о несостоятельности (банкротстве) следует, что снимаются любые аресты, вне зависимости от того, в рамках гражданского или уголовного судопроизводства они были приняты, а также, что решение арбитражного суда о признании должника банкротом яв-

ляется единственным и достаточным основанием для снятия с имущества должника всех наложенных ранее арестов; вынесения никаких дополнительных судебных актов не требуется.

Однако в соответствии с п. 2.2 Постановления Конституционного Суда РФ, ст. ст. 71 (п «о»), 10, 49, 50, 76 (ч.1), ст. 118 (ч. 2) Конституции РФ, п. 2.3 Постановления Конституционного Суда РФ от 29.06.2004 № 13-П в силу различия сфер правового регулирования применительно к уголовному и арбитражному судопроизводству Закон о банкротстве не может непосредственно регулировать отношения, связанные с порядком уголовного судопроизводства.

Также в пункте 2.2 Постановления Конституционного Суда РФ от 29.06.2004

№ 13-П указано, что в соответствии со статьей 71 во взаимосвязи со статьями 10, 49, 50, 76 и 118 Конституции РФ уголовное судопроизводство представляет собой самостоятельную сферу правового регулирования, а юридической формой уголовно-процессуальных отношений является уголовно-процессуальное законодатель-

ство как отдельная отрасль в системе законодательства Российской Федерации. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации устанавливает порядок уголовного судопроизводства на территории Российской Федерации, будучи обычным федеральным законом, и не имеет преимуществ перед другими федеральными законами с точки зрения определенной непосредственно Конституцией Российской Федерации иерархии нормативных актов. Вместе с тем в случае коллизии между ними приоритетными признаются нормы того закона, который специально предназначен для регулирования соответствующих отношений.

В связи с этим наложение ареста как меру уголовно-процессуального принуждения может отменить только лицо или орган, в производстве которого находится уголовное дело.

В данном случае заявитель обратился в Управление, которое в силу вышеуказанного законодательства, а также Положения об Управлении не имеет полномочий по снятию ареста.

Также обращаем внимание, что заявитель обращал-

ся с письменными заявлениями в районный суд г. Казани и к следователю о снятии наложенного ареста. Однако и суд, и следователь отказали в его снятии.

Полагаем, что ввиду несовершенства правовой нормы — ст. 126 Закона о банкротстве — некоторые судьи и конкурсные управляющие ошибочно полагают, что с момента введения процедуры банкротства и открытия конкурсного производства должны сниматься любые аресты и запреты, в том числе наложенные в рамках уголовного судопроизводства.

С нашей точки зрения, необходимо конкретизировать и уточнить ст. 126 Закона о банкротстве, внося в нее соответствующие изменения для правильного и единообразного толкования и применения данной нормы, а именно: дополнить абзац 9 пункта 1 статьи 126 Закона о банкротстве, после слов «снимаются ранее наложенные аресты и иные ограничения распоряжения имуществом должника» предложением следующего содержания: «за исключением арестов и иных ограничений, наложенных в рамках уголовного дела». ●



ТУКАЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЫ ПРОДОЛЖАЕМ РАССКАЗЫВАТЬ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ, ГДЕ УСПЕШНО ТРУДЯТСЯ СОТРУДНИКИ КАК УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН, ТАК И ПОДВЕДОМСТВЕННЫХ ЕМУ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ. В ЭТОМ НОМЕРЕ НАШ РАССКАЗ О ТУКАЕВСКОМ РАЙОНЕ

СПРАВКА:

Административный центр — г. Набережные Челны, территория: 1744 кв. м, численность 37,2 тыс. человек.

Тукаевский район расположен по Нижней Каме, на территории Восточного Закамья.

Основную часть территории района занимают земли сельскохозяйственного назначения — 102,7 га.

Земли в черте населенных пунктов составляют 5125 га, земель промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и иного значения — 3461 га, земли лесного фонда — 23757 га и земли водного фонда 21099 га.

На территории района имеется несколько, разрабатываемых месторождений нефти. Среди особо охраняемых природных территорий — национальный парк «Нижняя Кама» и «Боровецкие ключи».



О работе Тукаевского отдела Управления Росреестра по РТ рассказывает начальник отдела Курочкина Елена Альбертовна

Гарантией успешной работы любого отдела, прежде всего, является коллектив. Представляя коллектив Тукаевского от-

дела, необходимо отметить, что он достаточно молодой: средний возраст сотрудников — 32 года. Штатная численность Тукаевского отдела составляет 24 человека, из них 3 — государственных регистратора и 3 — государственных инспектора по использованию и охране земель.

Мы предоставляем услуги в сфере государственной регистрации прав не только жителям Тукаевского района, но и значительной части жителей г. Набережные Челны, имеющих объекты недвижимого имущества на территории Тукаевского района.

С целью повышения качества обслуживания и доступности государственных услуг в 2011 году в помещениях, занимаемых Тукаевским отделом

Управления Росреестра по РТ и отделом по Тукаевскому району Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по РТ, был проведен капитальный ремонт, в результате чего были созданы максимально комфортные условия для заявителей, а также все условия для полноценной и эффективной работы отделов. В этом же здании находятся организация, осуществляющие кадастровую деятельность, а также касса ОАО «Ак Барс» банка, что, несомненно, создает дополнительные удобства для заявителей.

Тукаевский отдел Управления тесно сотрудничает с отделом кадастровой палаты. На совместных совещаниях и обсуждениях по вопросам, требующим принятия совместных решений, а именно по вопросам совместного приема и выдачи документов на государственную регистрацию права и предоставления сведений государственного реестра прав как сотрудниками отдела, так и сотрудниками кадастровой палаты, были выработаны решения, позволившие оптимально распределить нагрузку между отделами и, как результат, увеличить количество линий приема для государственной регистрации прав, одновременно повысив качество приема документов. Все эти мероприятия в конечном итоге позволили решить проблему очередей.

Отдел продолжает работу по одновременному приему документов на кадастровый учет и государственную регистра-

цию права. Потребность и интерес к этой услуге растет: так, если 2010 году в режиме «одного окна» было принято 150 документов, то в 2011 — уже 737.

Говоря о качестве предоставляемых услуг, нельзя не сказать, об активном внедрении в практику современных технологий. Наши заявители активно пользуются техническими возможностями, предоставляемыми Росреестром. Особенно востребована такая электронная услуга как «интернет-прием», позволяющая записаться к специалисту в удобное для заявителя время. Также отделом продолжается работа по экстерриториальной выдаче сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав и экстерриториальной регистрации прав.

Не менее важной функцией отдела является государственный земельный надзор. В 2011 году государственными инспекторами по использованию и охране земель Тукаевского района было проведено 346 проверок соблюдения земельного законодательства, в том числе: плановых — 180, внеплановых — 166. В ходе осуществления государственного земельного надзора было выявлено 116 нарушений, 109 нарушителей привлечены к административной ответственности. Общая сумма штрафов составила 170 тыс. руб. По всем фактам нарушений выданы предписания об их устранении.

Также нельзя не отметить планомерную работу отдела, направленную на всестороннее



и своевременное информирование населения по вопросам оформления и государственной регистрации прав, государственного земельного надзора, кадастровой оценки земель, вопросам землеустройства и т.д. Для этих целей используются различные формы и ме-

тоды взаимодействия с населением. Так, 2011 году отделом было размещено 14 публикаций на страницах газет и 5 публикаций на Интернет-сайте Тукаевского муниципального района. Отделом осуществлено 23 выездных мероприятия в сельские поселения района, а также

организован ежедневный консультационный прием заявителей. Для этих целей выделена телефонная линия 32-04-15 и определен специалист отдела, который отвечает на вопросы граждан как обратившихся в отдел лично, так и обратившихся по телефону.

В завершении хотелось бы сказать, что коллективом Тукаевского отдела и в дальнейшем будет продолжена работа, направленная на повышение качества и доступности предоставляемых государственных услуг, создания максимально комфортных условия для заявителей.

ЦИФРЫ:

ЕЖЕМЕСЯЧНО В СРЕДНЕМ В ТУКАЕВСКИЙ ОТДЕЛ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РТ ОБРАЩАЕТСЯ ОКОЛО 3 ТЫС. ЧЕЛОВЕК, В МЕСЯЦ РЕГИСТРИРУЕТСЯ БОЛЕЕ ТЫСЯЧИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ И ВЫДАЕТСЯ ПОЧТИ 350 СВЕДЕНИЙ ИЗ ЕГРП.



Начальник отдела по Тукаевскому району филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан Чистова Ольга Сергеевна

Деятельность отдела по Тукаевскому району начинается с момента создания

ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан. За 11 лет существования отдел имеет за своими плечами богатую историю развития, коренные изменения произошли в последние три года. В 2001 году численность отдела составляла 3 человека, осуществление работ по обеспечению ведения Государственного земельного кадастра, прием-выдача документов гражданам, ведение и хранение архива — все это в стареньком помещении, состоящем из одной комнаты.

В настоящее время численность специалистов составляет 13 человек, отдел располагается в здании «Регистрационно-го центра Тукаевского района» вместе с территориальным отделом Управления Росреестра

по Республике Татарстан. В 2011 году проведен капитальный ремонт и реконструкция помещений, что позволило организовать работу отдела на высоком современном уровне, максимально удобно и комфортно не только для заявителей, но и для сотрудников Учреждения.

Своего рода «перестройку» претерпел отдел в 2009 году в момент перехода на централизованную технологию осуществления кадастрового учета в автоматизированной информационной системе государственного кадастра недвижимости. Работа по нормализации сведений кадастра и их переносу в новый программный комплекс выявила огромное количество технических и кадастровых ошибок в базе ПК ЕГРЗ

по Тукаевскому району, исправление которых потребовало немалых усилий не только сотрудников отдела, но и специалистов центрального аппарата. В это же время полностью обновился состав отдела и поменялась вся организация труда.

Предусмотренные Федеральным законом №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» полномочия органа кадастрового учета с 1 июня 2009 года переданы ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан приказом Росреестра от 18.05.2009г № 21 «О наделении федеральных государственных учреждений полномочиями органа кадастрового учета». В соответствии с настоящим Федеральным законом осу-

ществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее также — объекты недвижимости). При этом сотрудники отдела приложили все силы и знания, чтобы трудности, с которыми столкнулся отдел, прошли незамеченными для заявителей.

Была проведена работа по информированию в районе о возможности использования канала информационно-взаимодействия между ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан и органами местного самоуправления: Издаваемые акты в отношении адресов, вида разрешенного использования, категории земельных участков и т.п. напрямую предоставляют в кадастровую палату для внесения в ГКН в порядке информационно-взаимодействия. Заключили устное соглашение с кадастровыми инженерами, которые взяли на себя дополнительную обязанность по постановке вновь образованных земельных участков на государственный кадастровый учет. Для граждан, оформляющих права на земельные участки по «дачной амнистии» составили памятку, которую они получают вместе с межевым планом и правоустанавливающим документом, и приходят в кадастровую палату с полным пакетом документов для одновременной

постановки на кадастровый учет и регистрации права собственности. Это позволило сократить количество обращений граждан и повысить качество предоставляемых государственных услуг населению. В целях сокращения очередей и повышения доступности услуг в учреждении активно внедряются технологии взаимодействия с заявителями в электронном виде.

В целях реализации приказа Росреестра от 08.09.2010г № 492 «О наделении отдельных федеральных государственных учреждений «Земельная кадастровая палата» по субъектам РФ полномочиями по приему и выдаче документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставлению сведений из ЕГРП» с 1 октября 2010г отдел по Тукаевскому району приступил к работе по приему и выдаче документов на государственную регистрацию прав и на предоставление сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). В начале внедрения данного проекта было много трудностей, связанных, в том числе, с ремонтом и реконструкцией помещений, но начиная с июля 2011 года отдел успешно справляется с возложенными на него новыми функциями. В настоящее время выполняет 80% объема работ по приему-выдаче до-

кументов на регистрацию.

Таким образом, теперь заявители Тукаевского района, проходя в здание регистрационного центра и получив консультацию, обращаются в любое окно для сдачи документов на регистрацию, не различая специалистов Управления Росреестра и Учреждения. В зале ожидания расположены 12 окон приема-выдачи документов как на осуществление государственного кадастрового учета и получение сведений государственного кадастра недвижимости, так и на государственную регистрацию прав и на предоставление сведений из ЕГРП. 7 окон занимают специалисты кадастровой палаты, 5 специалисты Росреестра, включая консультанта. Установлен инфомат АСВЗ. В ближайшее время планируем взять на себя полностью работу с гражданами.

Большое внимание в Тукаевском филиале уделяется не только воплощению в жизнь глобальных федеральных проектов, но и простым гражданам, обращающимся в учреждение. Кроме текущих консультаций, осуществляем еженедельный прием граждан по возникающим у них в связи с кадастровым учетом вопросам, а также по другим, связанным с оформлением прав на землю и имущество. При этом внимательно выслушиваем все проблемы и оказываем всемерную по-

мощь в их разрешении. Четко налажена работа по рассмотрению письменных обращений граждан и юридических лиц.

В заключение, хочу отметить, что хорошие результаты работы отдела стали возможны не только благодаря ежедневному кропотливому труду каждого сотрудника, но и сложным дружеским отношениям с коллективом Тукаевского отдела Управления Росреестра, а также повседневной профессиональной и организационной помощи руководителей и специалистов центрального аппарата филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан.

ДЛЯ СПРАВКИ:

- Ежемесячно специалисты Тукаевского отдела в среднем:
- Принимают 650 заявлений о постановке на государственный кадастровый учет земельных участков и около 200 заявлений по объектам капитального строительства, 350-400 запросов о предоставлении сведений ГКН и ОКС.
- За два месяца 2012 года принято 968 заявлений на государственную регистрацию, выдано 4598 свидетельств о государственной регистрации прав, 794 выписок из ЕГРП, более 2-х тысяч кадастровых паспортов и других сведений государственного кадастра недвижимости, 21 раз представляли интересы кадастровой палаты в судах. ●



ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ!

АХМЕТОВУ РАИСУ ЗАКИЕВНУ — главного специалиста-эксперта Ютазинского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

ДАНИЛОВУ ГУЛЬСИНУ ФАХИЕВНУ — инженера 2 категории отдела приема и отправки документов филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

ИБРАГИМОВУ ВАСИЛЮ ИНСАФОВНУ — оператор электронно-вычислительных и вычислительных машин Ютазинского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

ИЛЬИНУ ТАТЬЯНУ НИКОЛАЕВНУ — специалиста-эксперта отдела государственной регистрации прав физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан

МУХАМЕТЗЯНОВУ ГУЗАЛИЮ ЯСАВИЕВНУ — инженера 2 категории отдела по Верхнеуслонскому району филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

ПАЙМУХИНУ ЮЛИЮ ВЛАДИМИРОВНУ — ведущего инженера отдела по Альметьевскому району филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

ПРИЙМАК ВИТАЛИЯ МИХАЙЛОВИЧА — главного специалиста-эксперта отдела по защите государственной тайны и мобилизационной подготовки Управления Росреестра по Республике Татарстан

СИМАШЕВА РИНАТА РУСТАМОВИЧА — заместитель начальника Спасского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

ФАЗЛЕЕВУ ЛЕНУ СУЛТАНОВНУ — специалиста 1 разряда Арского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

ФАЗЫЛОВА ФАРИТА ГАБДУЛХАКОВИЧА — заместителя начальника Рыбно-слободского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

ХИСМАТУЛЛИНА РАВИЛЯ НАИЛОВИЧА — начальника Атинского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

Дорогие юбиляры!

Примите наши самые теплые поздравления с Днем Рождения!

Пусть накопленный жизненный опыт и мудрость поможет достичь Вам новых высот! Пусть сбудутся Ваши сокровенные желания

и устремления, сохранится все хорошее, что есть в Вашей жизни и преумножатся мгновения радости, любви и оптимизма.

Желаем, чтобы Удача, Успех и Вдохновение были верными спутниками во всех Ваших начинаниях, а здоровье и благополучие — в ежедневной жизни. Настойчивости и терпения в решении каждодневных задач!!!

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ / №1 (8) май 2012

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Тихонова Елена Петровна заместитель директора ФГБУ ФКП 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 Ленара Акмалутдиновна

Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

Галеев Гильфан Гайнанович

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

НАД НОМЕРОМ РАБОТАЛИ

Галиуллина Галина, Радыгова Ольга, press@rosreestr.org, Чулпан Садыкова, Верстка: Леонов Евгений, onesun@mail.ru

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74,
Для писем: 420103, РТ, Казань, а/я 200
E-mail: vestnikn@mail.ru, Тираж 999 экз.

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».

г. Казань, ул. Актайская, д. 21, Заказ №__

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

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

420054, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д.74

Телефон: (843) 278-88-04, ф. 533-24-43

Телефон для консультаций: 533-25-25,

533-25-26, 533-25-27

Адрес электронной почты: main-post@gufrs-rt.ru

www.rosreestr.org, 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) 533-10-82, 533-10-92

Адрес электронной почты: fgu16@u16.kadastr.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>



Гузель ВАГАПОВА,
главный редактор журнала
«Казанская
Недвижимость» -
победитель в номинации
«Лучший журналист по
освещению рынка
недвижимости 2011»
национального конкурса
«Профессиональное
признание 2011». Конкурс
проходит ежегодно с 1998
года, организатор -
Российская Гильдия
риэлторов.

Журнал «Казанская Недвижимость»

- Положительная репутация - специализированное издание о недвижимости, на рынке с 1997 года
- Оперативность - выходит два раза в неделю – по понедельникам и четвергам.
- Полезная и достоверная информация – реальные предложения первичного и вторичного рынка жилья, земельных участков, домов и коттеджей, коммерческой недвижимости, объявления от частных лиц.
- Информативно – актуальные события в сфере недвижимости Татарстана, собственные аналитические материалы, интервью с экспертами рынка недвижимости
- Полезно – в традиционных рубриках «Юридическая консультация», «Советы специалистов», «Ипотека» можно найти ответы на волнующие вопросы
- Доступно – возможность бесплатной консультации юриста в рамках проекта «Юридическая консультация». Распространяется тиражом 5000 экземпляров



федеральное
бюро технической
инвентаризации

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ФИЛИАЛ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Более подробная информация об услугах
на портале государственных и муниципальных
услуг <http://uslugi.tatar.ru>

On-line заявки на сайте www.rosinv.ru

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, ГЕОДЕЗИЯ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА

Т.525-4444

•паспорт БТИ•кадастровый паспорт•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