



# ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№1 (15)  
2014

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ



## ГОРЯЧАЯ ПОРА

### В НОМЕРЕ

Участки возвращаются в госсобственность

Договор долевого участия.  
Заключаем и регистрируем по-новому

Упростила ли жизнь «дачная амнистия»?



федеральное  
бюро технической  
инвентаризации

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"  
ФИЛИАЛ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

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

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, ГЕОДЕЗИЯ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА

Т.525-4444

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

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

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

e-mail: [rti@tatar.ru](mailto:rti@tatar.ru)

# УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!



Вы держите в руках очередной выпуск «Вестника недвижимости». В номере представлены интересные и полезные для Вас материалы, в которых мы постарались уделить особое внимание вопросам в сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственному кадастровому учету.

Одним из ярчайших и долгожданных событий, освещенных в номере, явилось открытие в Казани Ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра, призванного помочь заявителям получить ответы на актуальные вопросы, связанные с регистрацией прав и кадастровым учетом, не выходя из дома или офиса.

На страницах данного выпуска мы акцентировали внимание на наиболее интересующим Вас темам, таким как:

- особенности регистрации договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости в связи с последними изменениями от 01.04.2014, связанными со страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения;

- последние изменения в земельном законодательстве в части осуществления государственного земельного надзора;

- обратились к одной из актуальных тем по предоставлению информации в системе межведомственного взаимодействия в Республике Татарстан, в которой Управление Росреестра по Республике Татарстан удерживает лидерство.

И, конечно же, не оставили без внимания полюбившуюся всем рубрику «Вы спрашивали. Мы отвечаем», хотелось бы напомнить, что журнал «Вестник недвижимости» имеет электронную версию, которую можно прочитать на официальном сайте Управления Росреестра по Республике Татарстан [www.to16.rosreestr.ru](http://www.to16.rosreestr.ru) в закладке «пресс-служба», а также на страничке «ВКонтакте» в группе с одноименным названием – «Вестник недвижимости».

Анна Корнилова

## ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №1 (15) АПРЕЛЬ 2014

Вести недвижимости	4	Упростила ли жизнь «дачная амнистия»?	21
«Южный отдел» Росреестра может стать одним из самых посещаемых	7	Как оформить право собственности в порядке наследования?	22
Участки возвращаются в госсобственность	8	12 кадастровых инженеров за год с небольшим попали в поле зрения прокуратуры	23
Общественный совет Управления Росреестра по Республике Татарстан работу в новом году начал активно!	9	Эффективность осуществления государственного земельного надзора — приоритет Управления Росреестра по Республике Татарстан	24
Более 32 тысяч звонков принял казанский call-центр за первый месяц работы	11	Кадастровые вести	25
О мерах по предотвращению незаконной добычи недр	12	Площадь участка, ошибка стоимости земельного участка и её связь с ошибкой координирования точек границы	26
Вы спрашивали? Мы отвечаем!	13	Рассмотрение в 2013 году в судах общей юрисдикции и арбитражном суде дел об оспаривании действий государственных регистраторов	29
Управление Росреестра по Республике Татарстан удерживает лидерство по предоставлению информации в системе межведомственного взаимодействия в Республике Татарстан	17	Поздравляем с новосельем!	31
«Окажите услугу!» — акция для заявителей и профессионалов	18	Поздравляем с юбилеем	34
Договор долевого участия. Заключаем и регистрируем по-новому!	20		



### НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ПОСТАВЛЕНО 1706 ГЕКТАРОВ ЦЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОССОБСТВЕННОСТИ

Таким образом, риск самозахвата привлекательных участков, расположенных зачастую около водных и лесных массивов, сведен на нет. Но только тех, которые вошли в перечень неучтенных земель, представляющих коммерческий интерес. К его формированию приступили чуть больше года назад. Определить гектары и сотки, которые из-за отсутствия должного оформления могли быть в любой момент «отрезаны» у муниципалитетов, в первую очередь было предложено пяти районам близ столицы республики: Высокогорскому, Верхнеуслонскому, Зеленодольскому, Лаишевскому, Пестречинскому, самой Казани и Тукаевскому району Татарстана. По последним официальным данным в перечне содержится 122 участка общей площадью более 2274 гектаров. Из них 108 земельных участков (1706 гектаров) учтены в кадастре.

Как сообщила заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Лейсан Гатауллина, перечень «пустующих» земель постоянно корректируется. Его формируют сами муниципалитеты. Для того, чтобы учет земель из экстренного списка осуществлялся быстро и беспрепятственно, сотрудники палаты разработали для органов местной власти поэтапный план действий. Теперь он может пригодиться и остальным. В этом году, согласно поручению Президента Татарстана, к работе по учету госземель должны подключиться все, без исключения, районы республики.

### ВНИМАНИЮ ГРАЖДАН!

С 1 апреля 2014 года подать документы на государственную регистрацию прав по объектам недвижимости, расположенным в городах и районах Республики Татарстан возможно только в соответствующем структурном подразделении Управления Росреестра по Республике Татарстан или филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан по месту нахождения такого объекта недвижимости.

### В ТАТАРСТАНЕ СОЗДАНА РАБОЧАЯ ГРУППА, ЗАДАЧА КОТОРОЙ УСТАНОВИТЬ, ОПИСАТЬ И ПЕРЕДАТЬ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ И НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.

В настоящее время в кадастре отражены границы 460 из 974 муниципальных образований и 93 населенных пунктов из 3129. Отсутствие полноценной базы породило проблему для многих татарстанцев. Без четко обозначенных и учтенных в государственном кадастре границ невозможно поменять статус земли: перевести участки из категории «земли населенных пунктов»

в другие категории и наоборот. К решению проблемы подключился глава Татарстана Рустам Минниханов. На расширенной коллегии Управления Росреестра и Кадастровой палаты по РТ, состоявшейся в январе этого года он дал поручение создать межведомственную рабочую группу. В ее состав вошли представители Госсовета республики, Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ, Министерства юстиции, Минземимущества, Управления Росреестра по РТ, Кадастровой палаты по РТ, ГУП «Татинвестгражданпроект», ОАО РКЦ «Земля». Как сообщила член рабочей группы, заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Алина Камартдинова, неучтенные границы муниципальных образований и населенных пунктов республики должны быть внесены в кадастр до конца этого года. Такой срок определило Правительство Татарстана.



### ОПЛАТИТЬ ШТРАФ ЗА НАРУШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ТЕПЕРЬ МОЖНО ЧЕРЕЗ ИНФОМАТ!

Управление Росреестра по Республике Татарстан информирует, что на Информатах «Электронный Татарстан» реализована новая услуга по оплате административных штрафов за нарушение земельного законодательства.

Для этого необходимо зайти в раздел «Услуги Росреестра» – «Оплата штрафов», ввести номер постановления и сумму платежа. Сумма единовременного платежа не может превышать 15.000 рублей.

Напоминаем, что через Информат Вы можете также оплатить и заказать выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН), оплатить госпошлину за регистрацию прав.

Найти ближайший Информат на карте вы можете на сайте [www.uslugi.tatarstan.ru](http://www.uslugi.tatarstan.ru) или по телефону (843)5-114-115.

### ГОССОВЕТ ГОТОВИТСЯ К ВНЕСЕНИЮ ГРАНИЦ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ И НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ В КАДАСТР

На совещании в Госсовете республики рассматривали порядок направления сведений в рамках информационного взаимодействия. Речь шла о картах (планах). Именно они служат основанием для внесения в кадастр вышеназванных границ. А вот полномочия по их подготовке и передаче в кадастровую палату законом возложены на законодательный орган субъекта РФ. Отсюда и неподдельный интерес к нововведениям со стороны членов Комитета по государственному строительству и местному самоуправлению. Их, кстати, в последнее время было

немало. 14 февраля вступили в силу новые Правила информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости, а ранее, 1 октября прошлого года начал действовать №250-ФЗ, внесший изменения в отдельные законодательные акты, касающиеся регистрации прав и кадастрового учета. Об изменениях участникам совещания рассказала заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Алина Камартдинова. Главное – карта (план) для учета принимается только в электронном виде в формате XML. Но прежде она должна быть передана в госфонд данных. Подписывается карта (план) двумя ЭЦП – кадастровым инженером и уполномоченным лицом законодательного органа. Предоставить ее необходимо в течение шести месяцев с момента принятия решения об установлении границ.

Законодатели обратили внимание на положение о передаче данных в госфонд. Каким образом контролируется этот процесс и каков детальный порядок? Карта-план передается на диске в составе землеустроительного дела (бумажный вид). На титульный лист земдела и ставится штамп, свидетельствующий о прохождении данного этапа. Отсканированный образ «титulyника» сопровождает карту (план). Кадастровая палата вправе принять документы только с соответствующей отметкой госфонда.



#### **ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ УПЛАЧИВАЮТ ГОСПОШЛИНУ ЗА РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ КАК ФИЗИЧЕСКИЕ ЛИЦА**

Размеры государственной пошлины существенно отличаются для граждан и юридических лиц.

Так, если за регистрацию права собственности гражданин должен уплатить госпошлину в размере 1000 рублей, то для юридического лица – это будет уже 15 000 рублей. Разница существенная!

Одним из наиболее популярных вопросов является – как платит госпошлину индивидуальный предприниматель, как физическое или юридическое лицо. Поэтому хотелось бы разъяснить.

Как установлено Налоговым кодексом РФ плательщиками государственной пошлины признаются организации и физические лица.

Индивидуальный предприниматель – это физическое лицо, зарегистрированное в установленном законом порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица.

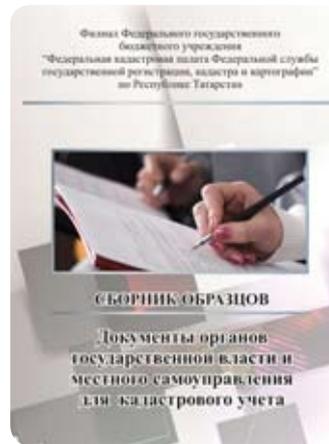
Соответственно и размеры государственной пошлины за совершение регистрационных действий (если за совершение таких регистрационных действий статьей 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации не установлены льготы по ее уплате) индивидуальным предпринимателем приравниваются к размерам государственной пошлины, оплачиваемых физическими лицами.

С размерами и порядком государственной пошлины можно ознакомиться на официальном сайте Управления Росреестра по Республике Татарстан в разделе: Регистрация прав/Размеры и порядок уплаты госпошлины или позвонив по телефону Единой справочной Росреестра 8-800-100-34-34.

В случае, если вы ошиблись и переплатили государственную пошлину, необходимо обратиться Управления Росреестра по Республике Татарстан с оригиналом платежного документа и написать заявление на возврат денежных средств.

Управление обращает внимание, что заявление может быть подано в течение трех лет со дня уплаты суммы. Возврат производится в течение одного месяца со дня подачи такого заявления.

#### **НА САЙТЕ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ СОЗДАН РАЗДЕЛ «ДЛЯ ОРГАНОВ ГОСВЛАСТИ И МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ»**



Опубликованная в нем информация поможет сориентироваться в законодательных и технологических вопросах в сфере кадастрового учета, наладить безотказное и эффективное информационное взаимодействие с органом, его осуществляющим. Его подразделы содержат разъяснения о том, как правильно сформировать электронный документ, верно обозначить вид разрешенного использования земли, правильно сформировать пакет документов для учета границ территорий муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, зон с особыми условиями и много другой профессиональной информации для практического применения. А «Сборник образцов документов органов госвласти и местного самоуправления для кадастрового учета», который также размещен в этом разделе, вполне может стать настольной книгой для тех, кто готовит проекты документов, необходимые для внесения сведений об объектах недвижимости в кадастр. В нем можно посмотреть, как правильно составить и заполнить ту или иную форму документа, сопоставить требования с конкретной ситуацией и найти ссылку на норму закона. А можно просто взять за основу любой из образцов, поскольку все они актуальны.

Чтобы тесному взаимодействию с муниципалитетами ничего не мешало часть материалов раздела «Для органов государственной власти и местного самоуправления» переведена на татарский язык.

#### **ВЫДАВАТЬ СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕГРП УПОЛНОМОЧАТ КАДАСТРОВУЮ ПАЛАТУ**

Предполагается, что уже 1 июля сотрудники учреждения приступят к обработке запросов о предоставлении сведений из ЕГРП. Кадастровая палата по РТ вошла в число нескольких пилотных регионов, которые новые полномочия в тестовом режиме освоят уже в этом году. Все остальные теротделы Федеральной кадастровой палаты, скорее всего, подключатся к этой работе спустя год. При этом предполагается достичь нескольких целей, одна из которых – снижение издержек на оказание государственных услуг в сфере регистрации прав.

#### **КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ НЕ НУЖЕН**

В последнее время в ходе регистрации прав участились вопросы, связанные с предоставлением кадастровых паспортов объектов недвижимости (земельных участков, зданий, строе-

ний, сооружений). Во избежание неясных моментов, нужен ли кадастровый паспорт или нет, и в каком случае в связи с этим вопросом осуществляется государственная регистрация права, расскажут специалисты Управления Росреестра по РТ.

В связи со вступившими в силу изменениями в Федеральный закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) представление кадастрового паспорта объекта недвижимости на государственную регистрацию прав не требуется, в том числе и в случае государственной регистрации права собственности на индивидуальный жилой дом в упрощенном порядке (по «дачной амнистии»). Однако следует отметить, что теперь осуществление государственной регистрации права возможно только в случае, если объект недвижимости учтен в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ, за исключением случаев, предусмотренных Законом о регистрации, в противном случае в государственной регистрации права будет отказано – отметили в ведомстве.

Иными словами, при подаче документов нет необходимости представлять кадастровый паспорт объекта недвижимости, но при проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор должен видеть этот объект в государственном кадастре недвижимости. Это касается и случаев, когда право на объект недвижимости признано за гражданином решением суда.

Обращаем внимание на то, что для удобства заявителей существует возможность одновременного обращения за государственным кадастровым учетом объекта недвижимости и за государственной регистрацией права на него.



### ТАТАРСТАНЦЫ МОГУТ РЕГИСТРИРОВАТЬ СОБСТВЕННОСТЬ ЗА 5 ДНЕЙ

С 1 февраля 2014 года вступили в силу изменения в законодательство Российской Федерации, касающиеся правил проведения государственной регистрации прав на недвижимость на основании нотариально удостоверенных сделок.

Как пояснил заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Альберт Хайрутдинов, «теперь регистрировать сделку можно как по-новому, то есть по документам, которые проверил и удостоверил нотариус, так и по-старому, то есть без нотариальной проверки».

Если права возникают на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом действия, документы на государственную регистрацию прав может предоставить теперь работник нотариуса, имеющий письменное подтверждение его полномочий на подачу заявлений на государственную регистрацию прав и иных необходимых для государственной регистрации прав документов, выданное нотариусом.

Также, в Управлении Росреестра по РТ заверили, что согласно изменениям в законе, срок проведения государственной ре-

гистрации прав на основании нотариально удостоверенных документов составит пять рабочих дней.

При проведении сделок нотариусы будут самостоятельно проверять как юридическую чистоту объекта, так и самих участников сделки, – обременения на жилье, проблемы с судебными приставами и миграционной службой, – а также уточнять адрес места регистрации и прочие сведения.

Таким образом, количество инстанций, через которые придется проходить при регистрации прав на недвижимость, значительно сокращается, наряду с этим безопасность сделок растет.

### ОЦЕНИТЕ НАШУ РАБОТУ!

В целях повышения качества предоставления государственных услуг, на официальных сайтах Управления Росреестра по Республике Татарстан ([www.rosreestr.tatarstan.ru](http://www.rosreestr.tatarstan.ru), [www.to16.rosreestr.ru](http://www.to16.rosreestr.ru)) создана специальная анкета. Теперь у посетителей сайта есть возможность оценить работу Управления по достоинству. Таким образом, заявитель, будучи на одном из сайтов, может зайти в новый раздел «Оцените нашу работу!» и, ответив на несколько несложных вопросов, кликнуть мышью компьютера «отправить». Таким образом, Вы, уважаемые заявители, высказав свое мнение в форме анкеты, поможете улучшить нашу работу.

### В ГОССОВЕТЕ РТ ОБСУДИЛИ ПРОБЛЕМЫ «ОБМАНУТЫХ ДОЛЬЩИКОВ».

16 апреля в Государственном Совете Республики Татарстан фракция КПРФ провела «круглый стол» на тему: «О проблемах обманутых дольщиков в Республике Татарстан».

В работе круглого стола приняли участие представители Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ, Управления Росреестра по РТ, Управления жилищной политики ИКМО г. Казани и представитель строительной фирмы «Свей». В начале заседания с объемным докладом о ситуации в сфере долевого строительства выступил депутат Артем Прокофьев.

От Управления Росреестра по РТ на «круглом столе» присутствовала заместитель начальника отдела государственной регистрации прав юридических лиц и договоров долевого участия Альбина Магсумова. В своем ответе на вопрос, почему невозможно оформить в собственность квартиры дольщиков, она пояснила, что решение суда, вступившее в законную силу должно содержать информацию о праве собственности, наименовании объекта: местоположение, адрес, площадь, этаж. Кроме того, законодательством предусмотрено, что без кадастрового номера объекта государственная регистрация не может быть осуществлена, поэтому объект недвижимости должен быть поставлен на кадастровый учет в установленном законом порядке.

Встреча представителей власти и «обманутых дольщиков» проходила достаточно оживленно. Представители власти отвечали на множество вопросов по каждому эпизоду отдельно. Внимание к себе требовал каждый дольщик. Во время проведения «круглого стола» на многие вопросы ответы были получены.

*Справка: Надо отметить, что в последние годы, в связи с изменениями в законодательстве, наблюдается значительный рост обращений в Управление Росреестра по Республике Татарстан за государственной регистрацией договоров долевого участия в строительстве многоквартирных домов. Только за 1 квартал текущего года уже зарегистрировано около 3000 договоров.*



# «ЮЖНЫЙ ОТДЕЛ» РОСРЕЕСТРА МОЖЕТ СТАТЬ ОДНИМ ИЗ САМЫХ ПОСЕЩАЕМЫХ

ГАЛЯМОВА ЯНА СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ

17 февраля в самом большом по численности населения районе г. Казани — Советском, открылся еще один территориальный отдел Управления Росреестра по Республике Татарстан — «Южный». Разместился отдел в новом здании Многофункционального центра Советского района по адресу г. Казань, пр. Победы, 100. Благодаря удачному местоположению, а также удобной транспортной развязке Южный отдел может стать одним из самых посещаемых отделов службы.

О работе нового подразделения Управления Росреестра по Республике Татарстан нам рассказала начальник Южного отдела **Гаязова Ляйля Султановна**.

**Скажите, пожалуйста, какие услуги оказывает Южный отдел?**

В нашем отделе граждане могут подать документы на государственную регистрацию прав собственности, государственной кадастровый учет, запросить сведения из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН). В зале приема заявителей работает консультант и установлены платежные терминалы для оплаты госпошлины.

Хочу отметить, что Южный отдел работает только с физическими лицами. Юридическим лицам по-прежнему необходимо обращаться в Центральный аппарат Управления Росреестра по Республике Татарстан по адресу ул. Авангардная, д.74 или в Кадастровую палату на ул. Кулагина, д. 1.

**Какие еще услуги доступны гражданам?**

Также для удобства граждан в здании МФЦ оказываются услуги по составлению договоров, копированию документов и предоставляются услуги межевых организаций. А в скором будущем в МФЦ будут представлены также услуги Пенсионного

фонда, Миграционной и налоговой службы, ЗАГС.

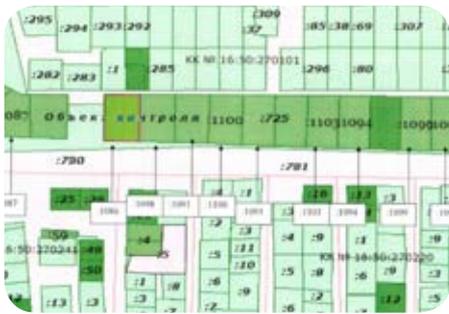
**Как можно записаться на прием в Ваш отдел?**

Записаться можно позвонив по бесплатному номеру телефона Колл-центра Росреестра: 8-800-100-34-34 или через Интернет сайт нашего ведомства [www.to16.rosreestr.ru](http://www.to16.rosreestr.ru), в разделе «Электронные услуги» или же через терминалы Электронной очереди установленные в нашем отделе на текущий день. Работает наш отдел шесть дней в неделю, в том числе и в субботу с 8.00 до 17.00, а по вторникам и четвергам с 08.00 до 19.00. ●



# УЧАСТКИ ВОЗВРАЩАЮТСЯ В ГОССОБСТВЕННОСТЬ

ВИКТОРИЯ САФОНОВА / ПРЕСС-СЕКРЕТАРЬ ФИЛИАЛА  
ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Самозахват почти трех гектаров земли предотвратили сотрудники Кадастровой палаты по РТ. Это 14 участков в п. Вознесение в Казани, кадастровая стоимость которых составляет более 30 миллионов рублей.

В 2012 году в учреждение в течение одного дня поступило шесть межевых планов, которые и легли в основу «серийного» дела. Что насторожило специалистов? То, что пакеты документов на участки подготовлены одним кадастровым инженером для разных заказчиков, полу-

чивших госакты на землю еще в 92 – 95 годах прошлого века – факт любопытный, но с точки зрения закона не вызывающий опасений. Как и то, что земельные наделы имеют одинаковую площадь (20 соток), конфигурацию, расположены бок о бок вдоль одной улицы. То, что участки «садятся» на кадастровой карте «в пустоту», т.е. на неучтенные земли, которые в действительности являются государственными – странно, но не более. Мало ли по какой причине востребованная в этом районе Казани земля была до сих пор не освоена и не оформлена в собственность. Но если учесть следующий факт, вся картина предстанет в другом свете. Подпись уполномоченного должностного лица в актах согласования границ участков не соответствовала оригиналу! О чем кадастровая палата проинформировала правоохранительные органы. Пока шло затяжное разбирательство в орган учета поступили еще пять межевых планов от того же кадастрового инженера. В соответствии с ними вновь прибывшие на учет земель-

ные наделы встали в тесный ряд к предыдущим. За ними последовали три, но уже в другом квартале п. Вознесение. И у всех с подписями в актах согласования был явный беспорядок. Как выяснилось в последствии – в госактах тоже. Документы оказались поддельными. «Мы были просто шокированы таким напором и, очевидно, присутствием ощущения безнаказанности, говорит заместитель директора кадастровой палаты по РТ Лейсан Гатауллина. Необходимы более серьезные санкции к тем, кто совершает подобные правонарушения. Сейчас, например, за внесение заведомо ложных сведений в межевой план грозит штраф пять тысяч рублей или дисквалификация сроком на три года.»

Конкретно по данному факту после дополнительной проверки возбуждено уголовное дело. Три участка из 14 переданы в безвозмездное срочное пользование Комитету земельных и имущественных отношений Казани. По всей видимости, права на остальные тоже будут закреплены за муниципальной властью. Этот вопрос сейчас решается. Об этом в благодарственном письме на имя директора кадастровой палаты по РТ сообщил руководитель аппарата Президента республики Асгат Сафаров. В нем он выразил признательность сотрудникам учреждения за добросовестное отношение к служебным обязанностям, проявленную настойчивость в отстаивании интересов общества и государства.

## ЗЕМЕЛЬНЫЕ СПОРЫ: СУД ИЛИ НЕ СУД?

Вот такая ситуация: человек не может поставить на кадастровый учет свой земельный надел из-за пересечения границ со смежным участком. Ошибка в расчетах была допущена при межевании соседских соток. Однако, сосед отказывается вносить изменения в межевой план и обращаться с заявлением об исправлении ошибки в кадастровую палату.

Речь идет о кадастровой ошибке. Причем допущена она была еще на стадии межевания кадастровым инженером, и вместе с подготовленным им документом проникла в земельный реестр. Встречается она довольно часто и порождает ситуации, при которых земельные споры заканчиваются разбирательством в суде. Только за прошедший год в Татарстане рассмотрено 742 исковых заявления об исправлении кадастровой ошибки. Вот и гражданину, попавшему в вышеописанную ситуацию не остается другого способа, как искать решения проблемы в суде. Но защищать свои права необходимо грамотно. При неверном подходе, даже если кадастровая ошибка станет законно признанной, исполнить решение о ее ликвидации, органу кадастрового учета будет крайне затруднительно. Например, если в постановлении суда будет указано, что основанием для изменения сведений кадастра служит межевой план, в котором зафиксировано пересечение границ смежных участков. Это нонсенс! Пересечение недопустимо и в соответствии с законом «О государственном

кадастре недвижимости» является основанием для приостановки учета. Судебное решение будет обжаловано и в том случае, если в нем и вовсе не содержится информация о том, на основании какого документа должна быть исправлена кадастровая ошибка.

Но до того, как суд вынесет вердикт, необходимо правильно составить исковое заявление. Наиболее оптимальным и соответствующим требованиям действующего законодательства является такой вариант: «признать кадастровую ошибку в сведениях государственного кадастра недвижимости в отношении соответствующего объекта и обязать кадастрового инженера подготовить исправленный межевой план и направить его в адрес филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан».

Возможно, что межевой организации, допустившей ошибку при определении границ и площади земельного участка, в настоящее время уже не существует. Но у истца есть возможность самостоятельно заказать подготовку межевого плана, содержащего верные сведения о местоположении границ земельного участка у любого кадастрового инженера. Кстати, именно в этих случаях, (когда исполнитель работ отсутствует, а сосед отказывается принять меры для исправления ошибки), имея на руках положительное решение суда, обратиться в орган кадастрового учета «пострадавший» вправе самостоятельно. Заявление от правообладателя земельного участка, при определении границ которого была допущена неточность, не требуется. ●



# ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН РАБОТУ В НОВОМ ГОДУ НАЧАЛ АКТИВНО!

НАТАЛЬЯ АРЗИНА СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

3 апреля состоялось первое в этом году заседание обновлённого состава Общественного совета Управления Росреестра по Республике Татарстан, образованного в 2011 году для выработки рекомендаций по улучшению оказания ведомством государственных услуг.

Первой темой для обсуждения на заседании, стала подведение основных итогов деятельности ведомства в 2013 году, с этой информацией выступил заместитель руководителя Управления Алмаз Минникаев.

Далее с информацией о полномочиях ведомства в сфере кадастровой оценки недвижимости выступил заместитель руководителя Управления Артём Костин, надо отметить в последнее время этот вопрос имеет в обществе большой резонанс. Артём Костин рассказал представителям Общественного совета о комиссии, созданной в Управлении для рассмотрения в досудебном порядке споров о результатах определения кадастровой стоимости, и о порядке обращения в комиссию граждан, которые не согласны и хотят оспорить кадастровую оценку своих земельных участков.

Также в рамках заседания вновь избранный председатель Общественного совета Руслан Садреев озвучил итоги вы-

борочного анкетирования заявителей, обратившихся в отделы Управления, расположенные в г. Казани, проведённого в 2013 году силами Общественного совета. Результаты анкетирования вызвали большой интерес у представителей Управления: 97% респондентов положительно оценили услугу «предварительной записи» на подачу документов для регистрации прав, 78% назвали комфортными условия в залах приёма-выдачи документов, 90% заявителей при подаче запроса на сведения из единого государственного реестра прав ожидали в очереди менее 20 мин.

Но руководство Управления больше интересовали причины поставленных «двоек» и «троек», а именно — нехватка посадочных мест в залах ожидания, отсутствие парковочных мест во вновь открытых отделах — Ново-Савиновском и Южном, а также долгое ожидание в очереди у тех, кто подавал заявления на регистрацию права. По всем неудовлетворительным показателям анкетирования было принято решение провести оперативную работу для скорейшего исправления ситуации.

В заключение заседания Общественным советом было принято решение об оказании всемерного содействия Управ-

лению в организации и развитии новых форм информирования жителей республики по самым актуальным и острым вопросам, касающимся регистрации прав собственности на недвижимость. В планах — открытие постоянной рубрики в телевизионных программах, создание видеоролика на тему «Как обезопасить себя при покупке или продаже недвижимости» и т.д. Одним словом, Общественный совет Управления Росреестра по Республике Татарстан работу в новом году начал активно!

## СПРАВКА

В 2011 году в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.08.2005г. №481 (в редакции от 06.06.2013 г.) при Управлении Росреестра по Республике Татарстан был создан Общественный совет, в состав которого вошли представители общественных объединений, представителей средств массовой информации и бизнеса. Общественный совет является постоянно действующим совещательно-консультативным органом ведомства.

На сегодняшний день в состав Общественного совета входят 14 членов, среди которых представители Торгово-промышленной палаты Республики

Татарстан, Общероссийских общественных организаций «Деловая Россия» и «Ассоциация юристов России», Нотариальной палаты Республики Татарстан, Гильдии арбитражных управляющих, кадастровые инженеры, представители СМИ. Председателем Совета в 2013 году был избран Садреев Руслан Раитович, президент Некоммерческого партнерства «Гильдия риэлторов Республики Татарстан».

Основными целями деятельности Совета являются создание механизмов повышения эффективности и качества исполнения Росреестром полномочий в установленной сфере деятельности, а также обеспечение защиты и согласования интересов граждан и органов государственной власти для решения вопросов в сфере деятельности Росреестра.

Задачами Совета является подготовка предложений и рекомендаций для осуществления указанных задач, обобщение и анализ информации по взаимодействию заявителей и Росреестра, предложения по противодействию коррупции в деятельности Росреестра, подготовка предложений по обеспечению эффективного информирования граждан о правах на получение государственных услуг Росреестра.

В своей работе члены Общественного совета готовы рекомендовать по совершенствованию работы с обращениями граждан по вопросам, касающимся сферы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастрового учета недвижимости, предложения по досудебному урегулированию конфликтных ситуаций, проводят обобщение и анализ информации по взаимодействию граждан, организаций и Управления в установленной сфере деятельности. Большое значение уделяется изучению, анализу и подготовке предложений по борьбе с коррупцией и другими правонарушениями в сфере деятельности ведомства.

Еще одной задачей Общественного совета является информирование населения через средства массовой информации о правах граждан на получение своевременных и качественных услуг, представляемых Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, способах их реализации, а также имеющихся нарушениях и методах защиты прав.

За два года своей деятельности Совета на его заседаниях было рассмотрено множество вопросов. Особое внимание члены Общественного совета уделяют повышению качества оказываемых Управлением Росреестра по Республике Татарстан государственных услуг, антикоррупцион-

ной деятельности, предоставление электронных услуг, постоянно проводится анализ судебных споров, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета недвижимости, по результатам заседаний членами Совета вырабатываются рекомендации по совершенствованию деятельности ведомства.

На официальном сайте Управления ([to16.rosreestr.ru](http://to16.rosreestr.ru)) создан раздел, в котором размещена актуальная информация о деятельности Общественного совета, любой желающий может ознакомиться с нормативными документами, регламен-

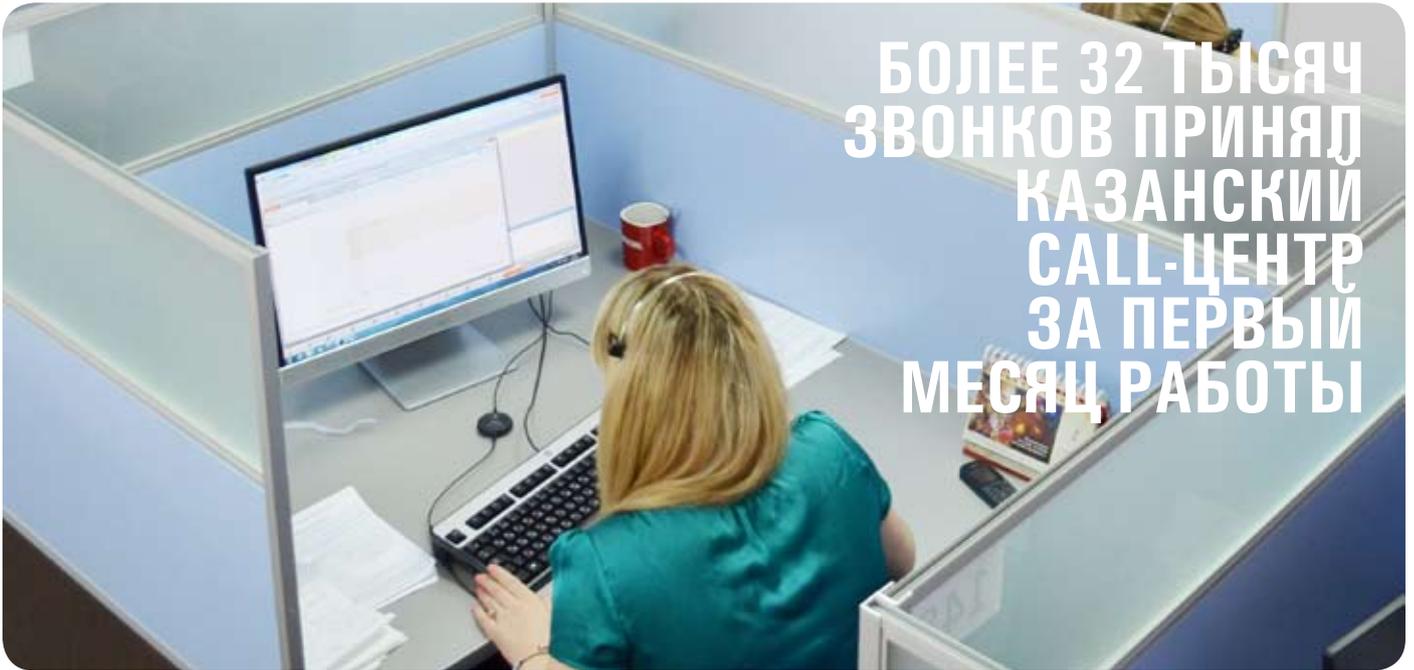
тирующими деятельность Совета, его составом, планом работы и протоколами заседаний. Также в планах создать отдельную страничку на сайте Управления, зайдя на которую можно будет оставить отзыв, написать жалобу или внести предложения по улучшению качества оказания услуг сотрудниками Управления.

**Свои вопросы и предложения по работе Общественного совета вы можете присылать председателю совета Садрееву Руслану на адрес электронной почты [premier16@mail.ru](mailto:premier16@mail.ru) или позвонить по телефону (843) 267-60-97.**

#### СОСТАВ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Председатель ОС Садреев Руслан Раитович	Президент НП «Гильдия риэлторов Республики Татарстан», директор ООО «Юридическое агентство «Премьер»
Заместитель председателя ОС Загидуллина Лия Михайловна	член общественной организации «Союз журналистов Республики Татарстан», начальник службы национального вещания ГТРК «Татарстан»
Жуйков Владимир Васильевич	заместитель председателя Правления Торгово-промышленной палаты Республики Татарстан
Бакиров Назиб Багуманович	генеральный директор ОАО «Республиканский кадастровый центр «Земля»
Борознов Николай Иванович	руководитель аппарата Федерации профсоюзов Республики Татарстан
Галимзянов Ильшат Рашитович	председатель комитета Татарстанского республиканского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Деловая Россия»
Дейнекин Владимир Фёдорович	председатель Союза садоводов Республики Татарстан
Исмагилов Марс Марсельевич	председатель Совета Союза потребителей Республики Татарстан
Ахметова Венера Наилевна	заместитель генерального директора ООО «Газпром трансгаз Казань»
Паймухун Валентин Борисович	руководитель аппарата Татарстанского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России»
Сайткин Александр Николаевич	глава филиала в Приволжском федеральном округе МОО РАП «Общественный антикоррупционный комитет»
Гильфанова Наталья Анатольевна	вице-президент Нотариальной палаты Республики Татарстан, нотариус Казанского нотариального округа
Гильмеев Марсель Юсупович	начальник Управления по работе со СМИ Республиканского агентства по печати и массовым коммуникациям «Татмедиа»
Хайруллин Надыр Баграмович	председатель Совета НП СПО «Гильдия арбитражных управляющих»

# БОЛЕЕ 32 ТЫСЯЧ ЗВОНКОВ ПРИНЯЛ КАЗАНСКИЙ CALL-ЦЕНТР ЗА ПЕРВЫЙ МЕСЯЦ РАБОТЫ



Центр телефонного обслуживания «Казань», являющийся филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра», начал работу 1 марта. Перед запуском сотрудников call-центра напутствовала директор Кадастровой палаты по РТ Ленара Музафарова. Пожелав успехов в работе и вручив памятные подарки, она напомнила о задачах, стоящих перед центром. Главная цель – помочь заявителям получить ответы на актуальные вопросы, связанные с регистрацией прав и кадастровым учетом, не выходя из дома или офиса. Через центр можно также записаться на прием к руководителю подразделения Росреестра в любом регионе России, а также высказать жалобы и претензии. Сегодня дистанционное обслуживание одно из перспективных направлений оказания госуслуг.

Уже в первый день работы ВЦТО принял 479 звонков, а через несколько дней после открытия — более полутора тысяч. Пока этот средний показатель держится. Но уже в ближайшей перспективе структура будет обслуживать до 8 тыс. человек в день. Принимать звонки здесь могут одновременно 170 операторов. Насколько быстро позвонивший получит полный и квалифицированный ответ, зависит от сложности вопроса. Обычно на обсуждение проблемы и поиск дополнительной информации уходит не более шести минут. Но бывают случаи, когда для решения поставленной задачи требуются сведения, содержащиеся в архиве или в других территориальных отделах. Тогда вопрос попадает в категорию отложенных. Обратившемуся перезвонят, как только поступит запрошенная информация. На ее подготовку отводится 48 часов.

Не получится отвертеться и от запутанного или «неудобного» вопроса. Все действия оператора записываются: и регистрация звонка, и работа в поисковых системах, и, конечно же, телефонный диалог. А вот возможность воспользоваться скорой профессиональной помощью есть. Для этого оператору достаточно классифицировать звонок, как сложный. Пометка отобразится в программе мониторинга звонков и к кабинке «переговоров» тут же устремится супервайзер. За этим импортно-стильным названием стоит настоящий профи своего дела, имеющий большой опыт работы, глубокие знания и, в силу этого, координирующий работу в оперзале. Он вправе ограничиться подсказкой или временно заменить сотрудника.

Кроме него за правильностью высказываний и решений телефонных консультантов наблюдают сотрудники отде-

ла контроля качества и методического обеспечения. Пять неверных консультаций в лучшем случае грозят штрафом и повторным обучением.

Все новобранцы call-центра, а таковых 90% (10% сотрудников имеют опыт работы в кадастровой палате) прежде чем приступить к работе, проходят через школу мастерства. Занятия для них организуют специалисты ВЦТО «Курск». Причем в программе не только занятия по «профильным» предметам – регистрация прав и кадастровый учет, но и тренинги, прививающие навыки ведения диалога, стрессоустойчивости, организационной культуры. По словам одного из тренеров, заместителя начальника отдела контроля качества и обучения курского call-центра Марины Шик, работать в Казани – удовольствие. Сотрудники – ответственные, а условия работы и техническое обеспечение – отменные.

В распоряжении специалистов центра – комнаты для отдыха, приема пищи, учебные классы. А рабочие места оборудованы по всем правилам – каждое из них представляет собой отдельную кабинку, так что одновременные консультации десятков операторов не мешают друг другу.

Очевидно, что качественная организация рабочего процесса способствовала тому, что уже за первый месяц работы ВЦТО «Казань» принял и обработал более 32 тысяч звонков. ●



**МНОГОКАНАЛЬНЫЙ ТЕЛЕФОН ВЦТО «КАЗАНЬ» 8-800-100-34-34.**

# О МЕРАХ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ НЕЗАКОННОЙ ДОБЫЧИ НЕДР

**ЗУЛЬФИЯ ШАКИРОВА** / ПРОКУРОВ УПРАВЛЕНИЯ ПО НАДЗОРУ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРОКУРАТУРЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН, ЮРИСТ ПЕРВОГО КЛАССА



Надзор за исполнением законов в сфере добычи и использования общераспространенных полезных ископаемых осуществляется органами

прокуратуры последовательно и постоянно. Развитие в последние годы строительной отрасли, принятие и реализация федеральных и региональных программ дорожного строительства, обеспечения населения жильем способствуют росту потребности в твердых нерудных полезных ископаемых и строительных материалах. Одновременно наблюдается рост количества нарушений в указанной сфере. Самым распространенным нарушением является безлицензионное использование недр. При этом зачастую для незаконной разработки карьеров используются земли сельскохозяйственного назначения. В целях устранения выявленных нарушений принимаются необходимые меры прокурорского реагирования.

Так, по постановлениям Татарской природоохранной межрайонной прокуратуры в 2012 году по факту самовольного захвата земель сельскохозяйственного назначения в целях незаконной добычи недр привлечены к административной ответственности по ч. 1 ст. 7.3 КоАП РФ ООО «БетонДорСтрой», ООО «ДорСтройинвест», Аксубаевский филиал ОАО «Татнефтедор», ОАО «Алексеевскдорстрой», ДРСУ «Черемшанский» Аксубаевского филиала ОАО «Татавтодор», НУАД ООО «Татнефтедор» г. Нурлат, ООО «Строительное управление-55», ООО «Рубин», Билярский участок ОАО «Алексеевскдорстрой», ООО «СУ-32», ЗАО «Ремонт и строительство дорог», ОАО «Автострада» и др. Одновременно в отношении указанных юридических лиц возбуждены производства по делу об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ – использование земельных участков не по целевому назначению, Управлением Росреестра по Республике Татарстан и его территориальными отделами постановления прокурора рассмотрены, виновные лица привлечены к административной ответственности.

По результатам рассмотрения внешних прокурорами представлений об устранении нарушений закона земли, приведенные в непригодное для использования состояние в результате незаконной разработки карьеров, вышеуказанными предприятиями рекультивированы добровольно. К ООО «Рубин» г. Альметьевск и ООО «ДорСтройИнвест» г. Нурлат прокуратурой были предъявлены иски о требованиях об обязанности провести рекультивацию нарушенных земель. Требования прокурора судом удовлетворены, решения судов исполнены.

В 2013 году по информации Управления Росреестра по Республике Татарстан о фактах противоправной деятельности по разработке карьеров и добыче общераспространенных полезных ископаемых, имеющихся на территории республики, органами прокуратуры проведены проверки с привлечением государственных инспекторов по использованию и охране земель.

В ходе проверок выявлены нарушения земельного законодательства и законодательства о недрах. В целях устранения выявленных нарушений приняты исчерпывающие меры прокурорского реагирования.

Так, Агрызским городским прокурором пресечена незаконная деятельность ООО «Ударник» по разработке карьера (добыче глины) и нецелевому использованию земельного участка сельскохозяйственного назначения, расположенного с южной стороны города. За использование земельного участка не по целевому назначению в отношении юридического лица ООО «Ударник» прокурором возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ. По результатам рассмотрения постановления юридического лица привлечено к административной ответственности в виде штрафа в размере 40 000 рублей.

В отношении генерального директора ООО «Ударник» Шабаева М.Б. прокурором возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном ст. 7.1 КоАП РФ – самовольный захват земельного участка, и направлено для рассмотрения по существу в Управление Росреестра по Республике Татарстан. Кроме этого, генеральному директору общества внесено

представление об устранении выявленных нарушений закона. В результате принятых мер прокурорского реагирования силами ООО «Ударник» проведена рекультивация нарушенных земель сельскохозяйственного назначения.

Татарской природоохранной межрайонной прокуратурой с привлечением специалистов Юго-Восточного территориального управления Минэкологии Республики Татарстан выявлен факт незаконной разработки МУП «Управление ресурсами Альметьевского района» карьера, расположенного в с. Миннибаево Альметьевского муниципального района на землях сельскохозяйственного назначения. По результатам проверки прокуратурой возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном по ч. 1 ст. 7.3 КоАП РФ – пользование недрами без лицензии, по результатам рассмотрения которого наложен административный штраф в размере 30 000 рублей. Также в суде рассмотрено и удовлетворено исковое заявление природоохранного прокурора к МУП «Управление ресурсами Альметьевского района» о проведении рекультивации нарушенного земельного участка. Земельный участок рекультивирован.

Всего по итогам проверочных мероприятий горрайпрокурорами в отношении хозяйствующих субъектов было возбуждено 31 производство об административных правонарушениях, из них 5 – по ст. 7.1 КоАП РФ (самовольный захват земельного участка); 4 – по ч. 1 ст. 7.3 КоАП РФ (пользование недрами без лицензии на право пользования недрами); 3 – по ч. 1 ст. 8.6 КоАП РФ (самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы) и 19 – по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ (использование земель не по целевому назначению). Руководителям предприятий внесено 16 представлений об устранении нарушений закона с требованиями прекратить разработку карьеров и принять меры к рекультивации нарушенных земель.

В целях устранения выявленных нарушений земельного законодательства в суды республики направлено 21 заявление о рекультивации нарушенных земель сельскохозяйственного назначения.

Работа в указанном направлении продолжается.



# ВЫ СПРАШИВАЛИ? МЫ ОТВЕЧАЕМ!

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

## НАШИ ЭКСПЕРТЫ



**Марина Фаттахова** — начальник Зареченского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан



**Ранис Камартдинов** — начальник Ново-Савиновского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан



**Ляйля Гаязова** — начальник Южного отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан



**Динара Хусаинова** — начальник юридического отдела филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан



**Старкова Елена** — главный инженер филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан.

### НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ ФАТТАХОВА МАРИНА — НАЧАЛЬНИК ЗАРЕЧЕНСКОГО ОТДЕЛА

**Я хочу подарить квартиру соседке, которая ухаживает за мной, с условием что останусь проживать в квартире. Возможно ли это?**

Гражданским кодексом Российской Федерации договор дарения жилого помещения определен как договор, по которому собственник безвозмездно передает или обязуется передать другому лицу жилище. Иными словами, по договору дарения вещь передается безвозмездно, то есть даром. В случае, когда передача жилья сопровождается встречной передачей вещи или права (в том числе права на проживание или уход), то этот дого-

вор дарением не является. Такая сделка подменяет собой договор ренты или пожизненного содержания с иждивением. В силу п.2 ст.170 ГК РФ такая сделка будет признана притворной.

**Семья, в том числе малолетние дети, приобретает квартиру по договору купли-продажи. Оплата за квартиру производится после регистрации перехода права, соответственно, в договоре прописана ипотека в силу закона в пользу продавца. Государственная регистрация приостановлена, поскольку не получено согласие органов опеки на регистрацию ипотеки в силу закона. Правомерно ли требование регистратора?**

Да, требование государственного регистратора законно. Согласно п.1 ст.28

ГК РФ за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки могут совершать от их имени родители, усыновители или опекуны. В силу положений п.3 ст.60 СК РФ на распоряжение законными представителями имуществом лиц, не достигших четырнадцати лет, необходимо разрешение органа опеки и попечительства (п.2 ст.37 ГК РФ). При этом опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать сделки по отчуждению имущества подопечного, в том числе по передаче его в залог, сделки, влекущие отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любые другие сделки, влекущие уменьшение имущества подопечного. Данное правило

прямо предусмотрено и в п.5 ст.74 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в отношении ипотеки жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан.

Следовательно, по общему правилу, при обременении жилого помещения, находящегося в собственности несовершеннолетнего ребенка, ипотекой получение разрешения органа опеки и попечительства является обязательным.

**Для газификации дома требуется предоставить свидетельство о регистрации права на жилой дом. У меня на руках только договор купли-продажи жилого дома, заключенный в 1996 году и зарегистрированный в БТИ. Как мне получить такое свидетельство?**

В соответствии со ст.6 Федерального закона от от 21 июля 1998г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу данного Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей. Она требуется для государственной регистрации перехода данного права, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества.

Для государственной регистрации ранее возникшего права в описываемом случае необходимо обратиться в любое подразделение Управления Росреестра по Республике Татарстан, оплатив государственную пошлину в размере 1000 руб. и имея при себе оригинал и копию договора купли-продажи от 1996 года.

#### НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ

**КАМАРТДИНОВ РАНИС — НАЧАЛЬНИК  
НОВО-САВИНОВСКОГО ОТДЕЛА**

**Может ли решение третейского суда являться основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?**

Решение третейского суда является одним из оснований возникновения гражданских прав (пп 3 п.1 статьи 8 и п. 1 статьи 11 ГК РФ).

Статья 28 Закона о регистрации предусматривает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество, установленных, в частности, решением третейского суда, осуществляется на общих основаниях.

Исходя из вышеизложенного, если решение третейского суда сторонами не оспаривается, оно может являться основанием для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом, регистрирующий орган проводит правовую экспертизу всех представленных на регистрацию документов, в том числе и решение третейского суда (в отличии от решений судов общей юрисдикции), поскольку они не обладают таким свойством решений судов общей юрисдикции, как «законная сила судебного решения».

В случаях, предусмотренных пунктом 1 статьи 20 Закона о регистрации, регистрирующий орган может отказать в регистрации прав.

**Подлежит ли государственной регистрации договор простого товарищества, в соответствии с которым один из участников обязался внести в качестве вклада в общую деятельность недвижимое имущество?**

Подобный договор не подлежит государственной регистрации. В соответствии со статьей 164 ГК РФ договоры, предметом которых является недвижимое имущество, подлежат регистрации только в случаях, прямо предусмотренных законом. В отношении договора простого товарищества закон такого требования не выдвигает.

**В чем заключается преимущественное право покупки?**

В соответствии со ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности

имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Согласно пункту 6 ст. 42 Жилищного кодекса Российской Федерации при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ.

В соответствии со ст. 24 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

К заявлению о государственной регистрации могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или нотариально заверенные. В этом случае государственная регистрация права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с момента извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

В случае, если к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, государственный регистратор обязан приостановить государственную регистрацию до истечения месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности, если на день подачи заявления о государственной регистрации такой срок не истек.

**НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ ГАЯЗОВА  
ЛЯЙЛА — НАЧАЛЬНИК  
ЮЖНОГО ОТДЕЛА**

**Хотим приватизировать квартиру, какие для этого нужны документы и куда необходимо обратиться?**

Если вы приняли решение о приватизации жилого помещения, в первую очередь, Вам необходимо заключить договор на передачу жилого помещения

в собственность граждан. Для этого нужно обращаться с документами, подтверждающими право пользования жильем на условиях социального найма (договор социального найма, ордер и др.) в отделение муниципального унитарного предприятия «Дирекция муниципальных жилищных программ» по месту нахождения жилого помещения. После получения на руки договора на передачу жилого помещения в собственность граждан необходимо обратиться в Управление Росреестра для регистрации права собственности. Для регистрации права собственности на жилые помещения в Управление необходимо будет представить следующие документы:

1. заявление о государственной регистрации права;
2. документ, удостоверяющий личность;
3. документ об уплате государственной пошлины (1000 рублей, в случае если в приватизации участвуют несколько человек, сумма поровну делится на всех);
4. договор о передаче жилого помещения в собственность граждан;
5. документы, подтверждающие отказ граждан, имеющих право на участие в приватизации, от приватизации такого жилого помещения, если не все проживающие в жилом помещении лица участвуют в приватизации;
6. разрешение органа опеки и попечительства, если гражданином, отказавшимся от права на участие в приватизации занимаемого жилого помещения, является несовершеннолетний в возрасте до 14 лет или лицо, признанное решением суда недееспособным, от имени которого такой отказ осуществлен его законным представителем;
7. согласие законного представителя несовершеннолетнего в возрасте от 14 лет или лица, ограниченного судом в дееспособности, на отказ такого гражданина от права на участие в приватизации занимаемого им жилого помещения, а также согласие органа опеки и попечительства, выданное названному законному представителю.

Дополнительно сообщаем, что бесплатная приватизация жилья в России продлена до 1 марта 2015 года.

**Какие нововведения произошли в связи с изменением законодательства в части государственной регистрации прав на вновь построенный жилой дом на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства?**

Основаниями для государственной регистрации права собственности на объект индивидуального жилищного строитель-

ства, созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, являются:

- документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимого имущества и содержащие его описание;
- правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если право заявителя на этот земельный участок надлежаще зарегистрировано.

Документом, который подтверждает факт создания объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства является разрешение органа местного самоуправления на ввод такого объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию. Указанное разрешение запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе местного самоуправления, если заявитель не представил указанные документы самостоятельно. До 1 марта 2015 года данное разрешение не запрашивается и правоустанавливающий документ на земельный участок является единственным основанием для государственной регистрации прав на такой объект индивидуального жилищного строительства. Однако отметим, что объект индивидуального жилищного строительства должен быть учтенным в государственном кадастре недвижимости.

#### **НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ ХУСАИНОВА ДИНАРА — НАЧАЛЬНИК ЮРИДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

**В д. Фоминовка Бавлинского района у моей бабушки была земля площадью 81 сотка. Когда участок переоформляли на тётю, площадь изменили на 50 соток. Почему?**

При выделении земельного участка в советские годы его не межевали. Землю мерили шагами. Соответственно площадь указывалась приблизительно. Теперь применяются современные приборы, высокие технологии. При этом размеры участка в документах корректируются, указываются точные данные. Они могут отличаться в ту или другую сторону, хотя по факту земельный надел остается таким же.

**В 1996 г. мы по колышкам поставили забор. В итоге участки оказались смещёнными. Хотел исправить ошибку, но сосед не подписал акт согласования границ. Суд проиграл. Что делать?**

В исправлении кадастровой ошибки в судебном порядке Вам было отказано потому, что было выявлено, что неправильно отмежеваны участки не только Вашего соседа, но и другие земельные участки. То есть, произошло смещение границ сразу нескольких земельных участков. Вы можете подать в суд иск на землеустроительные организации, которые ранее допустили ошибки при проведении межевания. В соответствии с решением суда они будут обязаны подготовить новые межевые планы за свой счет и направить их в Кадастровую палату.

**Я живу в частном доме на два хозяина. В 2002 г. приватизировал квартиру, но вход, коридор, веранду и гараж оформить не дали. Решил оформить землю, чтобы учли все постройки. Но в управлении архитектуры отказали, якобы нужно получить два отдельных адреса.**

Полномочия по предоставлению земельных участков входят в компетенцию органов исполнительной власти и местного самоуправления. Поэтому, за разъяснением законности отказа в предоставлении Вам земельного участка, необходимо обратиться к их специалистам. Если сомнения все же останутся, то разрешить их Вы сможете только обратившись в суд. При этом необходимо отметить, что, так как земельный участок находится в долевой собственности с соседом, все действия Вы можете производить только с участием соседа. Если он не согласен обращайтесь в суд.

**У нас нет документов на дачу. Можно ли её приватизировать?**

При оформлении садового дома Вы можете применить закон о «дачной амнистии»: заполнить декларацию с описанием объекта недвижимости. А вот для регистрации права на землю понадобится правоустанавливающий документ, который можно получить в райисполкоме.

**В 2008 г. муж построил дом на месте старого, оформил его и землю в собственность. Акт о сносе старого жилья был представлен в БТИ. В 2013 году, когда муж оформлял дарственную на дочь, оказалось, что в документах до сих пор есть старый дом. Сказали принести акт о сносе. Но муж умер, и я не пришла. Сейчас говорят, что нужно заплатить ещё за акт обследования. Почему?**

Ранее акты о сносе должны были передаваться в Кадастровую палату организациями технической инвентаризации. Но в Вашем случае этого сделано не было. Теперь правила изменились. Начиная с 2013 года, сняты с кадастрового учета здание может только собственник и только на основании акта обследования, подтверждающего прекращение его существования. Если по закону положено сдать акт обследования, то Вам придется сделать это. Однако, Вы можете потребовать от организаций технической инвентаризации бесплатно подготовить этот документ, так как в 2008 году обязанность по передаче акта о сносе не была ими исполнена.

**40 лет тому назад Ленинский исполком выделил нам землю, на которой мы построили гараж. Сначала он числился в составе ГСК при заводе «Элекон», а теперь кооператив распался, осталось всего несколько гаражей. Я хотел его приватизировать, но никак не получается. Они требуют, чтобы я платил 5000 за диск с техпланом. А зачем, если я этот гараж уже 40 лет назад получил и налоги плачу всё это время?**

Если гараж находится в составе ГСК, то вам нужно поставить его на кадастровый учёт. Для этого обратитесь в БТИ, где вам платно проведут межевание и составят технический план, который вам отдадут на диске. Мы не можем ответить за БТИ, за что именно они требуют 5000 руб. Это коммерческая организация, которая сама устанавливает расценки на свои услуги. Но пока вы диск с планом не принесёте в Кадастровую палату, мы не сможем поставить на кадастровый учёт ваш гараж. Без постановки на кадастровый учёт вы не сможете его приватизировать. Есть закон о дачной амнистии, но он не распространяется на гаражи, находящиеся в составе ГСК.

Если вас не устраивают тарифы БТИ, то вы можете обратиться к любому другому кадастровому инженеру, которых в республике более 600. Список всех кадастровых инженеров можно найти в приёмном пункте Кадастровой палаты или на сайте <http://kadastr.tatarstan.ru> в рубрике «Для заявителей» в разделе «О кадастровых инженерах».

**Я председатель садоводческого товарищества «Химик» Высокогорского района. Собранием садоводов мы решили выделить участок из земель общего пользования одному человеку. Для этого землю нужно поставить на кадастровый учёт, а перед этим собрать множество документов, среди которых справка о том,**

**что на этот участок не наложено запрета на использование. Как его получить?**

Если участок не стоит на кадастровом учёте, значит никаких сведений о запрете на использование этого участка в Росреестре нет, он отсутствует в кадастре. Вам нужно нанять кадастрового инженера, который подготовит межевой план. Этот документ предоставить в Кадастровую палату для проведения кадастрового учета участка. Одновременно вы можете подать заявление о государственной регистрации права. При этом документа о наличии или отсутствии запрета на использование или ареста имущества не нужно. Если земельный участок поставлен на кадастровый учёт и на него зарегистрировано право, то узнать о наложении запрета или ограничения, Вы можете запросив кадастровый паспорт или выписку из Единого государственного реестра прав.



**НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ СТАРКОВА ЕЛЕНА — ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ФИЛИАЛА ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН.**

**Строится подземный паркинг в жилом доме. машиноместо представляет собой часть паркинга (места разделены отметками, перегородки отсутствуют). дом еще не введен в эксплуатацию. подлежит ли право собственности на машиноместо государственной регистрации? является ли описанное машиноместо объектом недвижимости, нежилым помещением? возможно ли оформить с будущим покупателем предварительный договор купли-продажи машиноместа в строящемся доме и нужно ли его регистрировать?**

В связи с тем, что на кадастровый учёт могут быть поставлены только объекты в виде помещения, здания, сооружения, машиноместо, выделенное только отметками, не может быть поставлено на кадастровый учёт как самостоятельный объект. В данном случае после ввода объекта в эксплуатацию и оформления соответствующих документов может быть поставлен на кадастровый учёт объект – парковка (с показателями согласно разрешению на ввод), и зарегистрировано право общей долевой собственности на объект в целом. По-

сле регистрации права долевой собственности. Вы можете произвести отчуждение принадлежащей Вам доли. До этого момента возможна уступка права требования по договору и т.д. (зависит от типа и условий заключенного с застройщиком договора).

**Подскажите, пожалуйста, при заполнении декларации на строение (получение технического плана) возможно отклонение от реальной площади объекта (в сторону уменьшения) купили большой дом, но пользоваться всей площадью не собираемся, а вот налоги будут в обязательном порядке.**

Так как декларация заверяется правообладателем объекта, то за сведения не несет ответственность только он.

Ведь эти Ваши искаженные сведения повторятся и в кадастровом паспорте, и в свидетельстве на право собственности. И тогда все последующие сделки пойдут по искаженным сведениям. А для внесения изменений в кадастровый паспорт и свидетельство необходимо будет оформить самовольное строительство или реконструкцию. А налоговики все равно что-либо придумают, и налог придется заплатить в полном объеме. При этом возможен вариант привлечение Вас к ответственности за уклонение от уплаты налогов.

**Оформляю земельный участок с садовым домом (после наследства). И дом, и участок ранее уже были зарегистрированы в Росреестре (по дачной амнистии), но в результате выезда техника и нового обмера изменилась площадь садового дома. Я подала документы на регистрацию, но она приостановлена. Росреестр требует кадастровый паспорт на садовый дом. Но в кадастровой палате сведения отсутствуют. Как мне поставить на кадастровый учёт этот садовый дом?**

Если технический паспорт был выдан до 01.01.2013, то на основании этого паспорта надо заказать технический план — по закону 221-ФЗ только с техническим планом можно направить объект капитального строительства на государственный учёт. Если техпаспорт выдан более поздней датой, то технический план может быть подготовлен на основании декларации, подготовленной и заверенной правообладателем объекта. Далее Вы обращаетесь в орган кадастрового учета с заявлением о постановке на кадастровый учёт объекта или за Вас это может сделать тот кадастровый инженер, который подготовил технический план на ваш садовый дом. Таким образом, Вы получите кадастровый паспорт для регистрации объекта. ●

# УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН УДЕРЖИВАЕТ ЛИДЕРСТВО ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ИНФОРМАЦИИ В СИСТЕМЕ МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

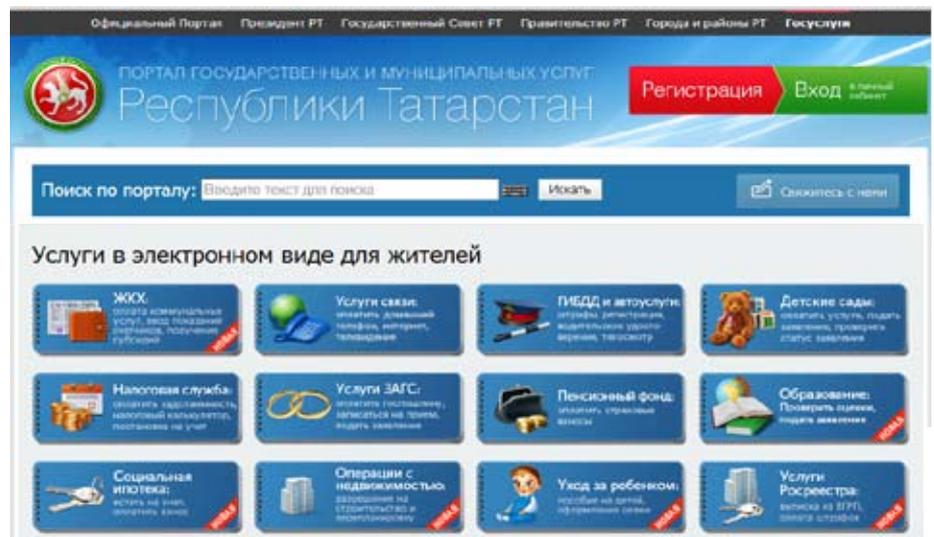
В феврале в региональную систему межведомственного взаимодействия (РСМЭВ) было направлено более 22 тыс. запросов. Самым востребованным поставщиком информации в системе по-прежнему остается Управление Росреестра по Республике Татарстан.

Справка: С 1 июля 2012 года в Республике Татарстан функционирует РСМЭВ (Региональная система межведомственного электронного взаимодействия), которая позволяет органам власти республики обмениваться различными документами и сведениями в рамках предоставления государственных и муниципальных услуг.

Внедрение РСМЭВ освободило граждан от бесконечных обращений в различные органы власти РТ за документами (многие из которых предоставлялись за уплату госпошлин), которые им необходимы для получения услуг.

Регламентный срок ответа на межведомственный запрос составляет 5 рабочих дней. В целях оптимизации процесса предоставления государственных и муниципальных услуг Министерство информатизации и связи Республики Татарстан осуществляет постоянный мониторинг соблюдения регламента работы в РСМЭВ.

Наиболее крупным поставщиком сведений в РСМЭВ является Управление Росреестра по Республике Татарстан. За 2013 год через РСМЭВ в Росреестр, а также в ее



территориальные подразделения по Республике Татарстан был направлен 242 581 запрос, что составило 85,6% от общего количества запросов по Республике Татарстан.

Всего межведомственное взаимодействие по получению информации от Росреестра реализовано по 14 видам сведений. Запросы сведений Росреестра позволяют получить исчерпывающую информацию о собственности заявителя по всей территории России.

За 2013 год возможность запрашивать информацию у Росреестра посредством

Системы позволила сэкономить населению порядка 158 млн. руб. при оплате госпошлин и порядка 37 млн. руб. на визитах в ведомство за получением различных выписок и справок.

Также граждане активно пользуются электронными услугами, **оказываемыми Управлением Росреестра по Республике Татарстан на Портале государственных и муниципальных услуг Республики Татарстан** ([www.uslugi.tatarstan.ru](http://www.uslugi.tatarstan.ru)). Получить электронные услуги Росреестра можно и при помощи 325 Инфоматов, которые установлены по всей территории Республики.

Так, в течение 2013 года через Портал и Инфоматы было оказано более 135 тыс. услуг Росреестра, в том числе предоставление выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственного кадастра недвижимости, оплата административных штрафов за нарушения земельного законодательства, оплата пошлин за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на общую сумму более 8,2 млн. рублей. ●

Информация подготовлена по материалам Центра информационных технологий Республики Татарстан



# «ОКАЖИТЕ УСЛУГУ!» – АКЦИЯ ДЛЯ ЗАЯВИТЕЛЕЙ И ПРОФЕССИОНАЛОВ

ВИКТОРИЯ САФОНОВА / ПРЕСС-СЕКРЕТАРЬ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Одиннадцать часов подряд без перерыва на краткий чай сотрудники Кадастровой палаты по РТ встречали заявителей: предлагали, объясняли, показывали. 14 марта в пункте приема документов на Кулагина 1 проходила акция, приуроченная ко всемирному Дню защиты прав потребителей.

В этот день зал приема был разбит на три зоны: консультационную, технологическую и информационную. Как и предполагалось, самым «жарким» местом стала комната, где консультировали всех желающих заместители директора учреждения Юлия Шпалитова и Алина Камартдинова. Сюда очередь стали занимать еще до начала мероприятия, а стартовало оно в 8.00. Некоторые после личного приема уходили не прощаясь. Потому что возвращались вновь, но уже с полным пакетом документов и с большим запасом времени. Вот, например, жительница Казани задает очередной вопрос «Что делать?! Риелтор, пытавшийся «разрулить» ее ситуацию в течение двух лет, так и не добился результата. И у самой женщины уже стали опускаться руки. Бабушка оставила ей в наследство дом. Не дошло дело до вступления



в наследство, как в доме случился пожар. Пришлось внучке одновременно восстанавливать и дом, и документы. Только трудный этап остался позади, постройка опять оказалась во власти огня. На этот раз он лишь подпортил документы. Но ситуацию осложнил еще один факт – бабушка не оформила землю в собственность. В течение получаса специалисты разрабатывали план действий для наследницы. Ей предложили сначала вступить в права наследования на строение, а уже потом вплотную заняться участком.

Многочасовые консультации помогли не только найти ответы на злободневные вопросы, а часть из них решить прямо на месте, но и определить самые актуальные темы сегодняшнего дня. Большинство заявителей обратилось к специалистам учреждения с вопросами так или иначе связанными с порядком присвое-

ния адреса садовым участкам, процедурой постановки на учет участков лесного фонда, способами исправления ошибок, допущенных кадастровыми инженерами при землеустроительных работах. В этот

сультации решился вопрос, висевший в воздухе в течение года. Большое спасибо за содействие!», «Такого качества предоставления услуг еще не встречал. Спасибо». «Понятно и точно объяснили, как поль-



день за профессиональной помощью к сотрудникам кадастровой палаты обратилось более 150 человек. И многие из них покидали зал на Кулагина в отличном настроении, оставив на память письменные отзывы: «Ни в одной платной юридической конторе не смогли ответить на наши вопросы. Спасибо вам за помощь», «Распутали ошибку, которую допустили при внесении в генплан координат садового участка», «После вашей кон-

сультации решил вопрос, висевший в воздухе в течение года. Большое спасибо за содействие!», «Такого качества предоставления услуг еще не встречал. Спасибо». «Понятно и точно объяснили, как поль-

зоваться сайтом. Оценка 5+». А это уже в зачет технологам. В этот день они помогали желающим освоить навыки уверенного пользователя электронных услуг. В частности, показывали, как запросить сведения кадастра через портал Росреестра, как получить информацию об объектах недвижимости, как узнать на какой стадии рассмотрения находится обращение. По словам технолога Алены Гизатуллиной большинство участ-

ников акции интересовала публичная кадастровая карта – процесс управления опциями и периодичность пополнения сведениями. Электронная карта, как известно, интернет-ресурс Росреестра. Работа по ее актуализации и изучению применения возможностей последних IT-технологий ведется в Москве.

Ну, а в Казани в этот день сотрудники органа учета поставили перед собой задачу доступно и вместе с тем подробно объяснить заявителям, какие права им гарантирует

ционный и межведомственный взаимодействия. В опросных листах 13 из 103 человек отметили, что пришли запросить сведения для органов власти. В процентном соотношении от числа пожелавших ответить на данный вопрос – не так уж и много – 12,6%. Но если учесть, что ежегодно в кадастровую палату по РТ поступает около шестисот тысяч запросов (исключая запросы от органов госвласти) о предоставлении сведений, то кратная в уме цифра заставляет серьезно задуматься. Есть



современное законодательство, и каковы возможности тех, кто предоставляет госуслуги. С ней справлялись члены агитбригад – консультанты в желтых футболках. Как выяснилось, и сегодня далеко не все знают, что министерства, ведомства, исполкомы не вправе требовать с граждан ни кадастровый паспорт, ни кадастровую выписку. Они обязаны предоставлять данные в кадастр и запрашивать их оттуда в рамках информа-

повод поразмыслить и над данными еще одного тематического анкетирования, проведенного во время акции – о качестве работ кадастровых инженеров. На вопрос «Кто собирал подписи для акта согласования местоположения границ?» из 155 заявителей 80 ответили – сами(!?), 23 – поделили эту работу с кадастровыми инженерами и только 52 сообщили, что «автографы» добывали землеустроители. Сбирать подписи у смежни-

ков земельного участка дело кадастрового инженера!

По срокам выполнения работ тоже существенный разброс. 58 человек из 160 указали, что межевые планы по их заказу кадастровый инженер изготовил меньше чем за месяц, 92 – за месяц, 80 ответили, что кадастровому инженеру для подготовки документов для кадастрового учета потребовалось до трех месяцев, 17 респондентов ждали исполнения работ от 3 месяцев до года, а один заявитель не мог получить документы больше года. Сроки подготовки межевого плана законодательно не регламентированы. Но они должны быть закреплены в договоре! И об этом тоже консультанты в желтых футболках рассказывали заявителям.

«Информации было много, а вот времени мало, жаль, – поделилась впечатлениями

член агитбригады Валентина Егорова. – Вошел человек, взял талон, пользуясь паузой, только установишь с ним контакт, а его уже вызывают к окну приема. Но с другой стороны, приятно, даже чувство гордости появляется. Особенно такую оперативную работу ценят заявители из других регионов. Например, женщина из Самары, приехавшая в Казань за наследством, очень удивлялась отсутствию очередей и установленному порядку», – рассказывает Валентина. По ее словам наиболее востребованными оказались сведения о работе казанского call-центра и визитки кадастровой палаты со всей необходимой контактной информацией.

Итоги акции подвели сами заявители, высказав пожелания о проведении подобных мероприятий по четко определенному графику. ●



# ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ. ЗАКЛЮЧАЕМ И РЕГИСТРИРУЕМ ПО-НОВОМУ!

**САЙФЕЕВА ЛИЛИЯ** / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ УПРАВЛЕНИЯ РосРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



С 01.01.2014 вступил в силу Федеральный закон от 20.12.2012 № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (далее – Закон № 294-ФЗ).

Благодаря этому закону, договор долевого участия, помимо предмета договора, срока передачи объекта долевого строительства участнику, цены, сроков и поряд-

ка ее уплаты, гарантийного срока на объект долевого строительства, приобрел еще одно существенное условие – способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору (п.п.5 п.4 ст.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон)).

Сегодня мы предлагаем на всех предусмотренных Законом способах обеспечения обязательств застройщика по договору остановиться поподробнее.

Итак, по-прежнему, исполнение застройщиком обязательств по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительства, обеспечивается залогом земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности (залогом права аренды (субаренды) земельного участка), строящегося (создаваемого) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, объект незавершенного строительства при государственной регистрации права застройщика на последний (ст.13 Закон).

Напоминаем, что государственная регистрация указанной ипотеки в силу закона осуществляется одновременного с государственной регистрацией договора долевого участия без дополнительного заявления.

По-прежнему, если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства земельный участок застройщика, строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости, объект незавершенного строительства при государственной регистрации на него права собственности застройщика было передано в залог в качестве обеспечения иных обязательств застройщика, привлечение застройщиком денежных средств участников допускается в двух случаях:

- ▶ в случае обеспечения застройщиком своих обязательств по договору поручительством;
- ▶ если залогодержателем указанного выше имущества является банк и от него получены согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в порядке п.2 ст.15 Закона и на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 Закона.

А вот теперь внимание! На сегодня, согласно п.1 ст.15.1 Закона исполнение обязательств застройщика по договору, помимо залога, может обеспечиваться поручительством банка.

При этом, если исполнение обязательств застройщика по передаче нежилого помещения может быть обеспечено, помимо залога, поручительством банка по желанию застройщика, то исполнение обя-

зательств застройщика по передаче жилого помещения должно быть обеспечено дополнительно в обязательном порядке!

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

- ❶ поручительство банка в порядке, предусмотренном ст.15.1 Закона;
- ❷ страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику в порядке ст.15.2 Закона.

Таким образом, способами обеспечения обязательств застройщика на сегодня стали:

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

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

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

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

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

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

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

# УПРОСТИЛА ЛИ ЖИЗНЬ «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ»?

**МУХАМЕТГАЛИЕВА ЭНДЖЕ** / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



О «дачной амнистии», действующей уже более 7 лет, написано немало. Напомним, что принятие этого закона позволило упростить процедуру оформления прав физических лиц на отдельные земельные участки и возведенные на них дома, дачи, гаражи и иные объекты недвижимости.

Но вот парадокс: упрощенный порядок государственной регистрации прав, принятый на ура нашими гражданами, на деле для некоторых из них обернулся жизненными трудностями.

## Итак, жилое или нежилое?

В Управление Росреестра по Республике Татарстан все чаще стали поступать обращения заявителей примерно следующего содержания:

«При заполнении декларации на садовый дом было ошибочно указано назначение «жилое». Эта ошибочная характеристика садового домика явилась препятствием в решении моих жилищных проблем, поскольку я проживаю с двумя дочерьми и мужем в одной комнате коммунальной квартиры. Прошу изменить назначение моего садового домика на «нежилое».

Более того, заявители, как правило, видят в подобных проблемах вину сотрудников Управления. В связи с этим хочется отметить следующее.

С целью регистрации права собственности на садовый дом заявитель самостоятельно заполняет декларацию об объекте недвижимого имущества и представляет ее в офис Росреестра. Форма такой декларация утверждена Минэкономразвития России еще в 2009 году. Поэтому назначение объекта: жилое или нежилое, а также другие его характеристики (площадь, этажность, год постройки и т.д.) указываются заявителем по его усмотрению. Таким образом, в данной ситуации нельзя говорить о том, что ошибка допущена при регистра-

ции права в Управлении. А вот выход из данной ситуации, к сожалению, достаточно сложен.

## Что делать?

Чтобы внести изменения в назначение объекта, собственнику необходимо обратиться в филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра по РТ» или в Управление и представить документ, который подтверждает эти изменения. Таким документом может быть решение органа местного самоуправления либо решение суда о признании объекта жилым или нежилым. После того, как соответствующие изменения будут внесены, можно обратиться в Управление с заявлением о выдаче повторного свидетельства о государственной регистрации права, уплатив государственную пошлину в размере 200 рублей.

В завершение всего хочется пожелать нашим заявителям быть внимательными и вдумчивыми при заполнении декларации об объекте недвижимости. Ведь зачастую допустить ошибку легче, чем потом её исправить.

## И снова о гаражах

Вопрос государственной регистрации права собственности на гараж, в том числе находящегося в составе гаражно-строительного кооператива (ГСК), продолжает оставаться актуальным для жителей г.Казани и в целом Республики Татарстан.

Напоминаем основные моменты, на которые стоит обратить внимание при оформлении права собственности на гараж, его покупке или продаже.

Во-первых, если гараж находится в составе ГСК, то право собственности у первоначального члена кооператива возникает с момента полной выплаты паевого взноса. Государственная регистрация права собственности в этом случае носит право-подтверждающий характер. Для регистрации права собственности на гараж заявителю необходимо представить справку об уплате паевого взноса и членстве в ГСК. В ней должен быть указан момент вступления в члены кооператива, момент полной выплаты пая, местонахождение и описание гаража. Справка должна быть подпи-

**ВАЖНО: ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ГСК ЯВЛЯЕТСЯ ЛИЦОМ, ВЫДАВШИМ ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЙ ДОКУМЕНТ И ОТВЕТСТВЕННЫМ ЗА ДОСТОВЕРНОСТЬ СВЕДЕНИЙ, УКАЗАННЫХ В НЕМ.**

сана председателем ГСК и заверена печатью кооператива.

Во-вторых, если Вы хотите приобрести гараж (объект недвижимости!), необходимо составить договор купли-продажи в письменной форме, причем обязательно идти к нотариусу, достаточно составить договор и акт приема-передачи гаража в простой письменной форме и обеим сторонам договора обратиться с этими документами в Управление Росреестра по РТ за государственной регистрацией перехода права. Потратив чуть больше времени, Вы оградите себя от возможных негативных последствий.

В-третьих, в случае если собственник гаража умер, то гараж переходит в состав наследства (ст.1112 Гражданского кодекса РФ). Наследование осуществляется по завещанию или по закону. Причем в случае отсутствия завещания наследниками по закону первой очереди являются не только переживший супруг(а), но и дети и родители умершего. В этом случае на гараж нотариусом выдается свидетельство о праве на наследство, которое и является правоустанавливающим документом. Таким образом, председатель ГСК, не имеет право просто вычеркнуть из списка умершего и вписать другое лицо, так как это напрямую нарушает права наследников.

В-четвертых, в ситуации, когда председатель ГСК посчитал гараж ничьим, законодательством Российской Федерации предусмотрена определенная процедура признания объекта недвижимости бесхозяйной вещью. В конечном итоге такой объект поступает в муниципальную собственность, а также может быть вновь принят в собственность оставившего его правообладателя или приобретен в собственности иным лицом в силу приобретательной давности. В любом случае председатель кооператива не имеет права распоряжаться гаражом как своей собственностью.

Управление Росреестра по Республике Татарстан гарантирует, что при соблюдении вышеуказанных правил к новому правообладателю гаража не возникнет вопросов, в том числе и при оформлении земельного участка под гаражом в собственность. ●

# КАК ОФОРМИТЬ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ В ПОРЯДКЕ НАСЛЕДОВАНИЯ?

**МУХАМЕТГАЛИЕВА ЭНДЖЕ** / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Оформление права собственности на недвижимое имущество в порядке наследования – это юридический акт, с которым, рано или поздно, сталкивается каждый и возникает немало вопросов, как это правильно сделать.

## С чего начать оформление наследства?

В первую очередь наследник должен обратиться с заявлением о принятии наследства к нотариусу, уполномоченному вести наследственные дела по месту открытия наследства. Для этого законодательством установлен срок – 6 месяцев со дня смерти наследодателя. Для оформления наследства необходимо представить нотариусу документы, устанавливающие право собственности на имущественные объекты, принадлежащие к наследственной массе. Если наследник не будет иметь возможности предъявить эти документы, нотариус откажет в выдаче свидетельства о праве на наследство, и доказывать свои права придется в судебном порядке.

**Как узнать какое недвижимое имущество было у наследодателя?** Имеется ли недвижимость вообще? Начнем с того, что узнать данную информацию может только лицо, имеющее право на наследование. Для этого необходимо обратиться к нотариусу, который в свою очередь направит запрос в Управление Росреестра и в течение 5 рабочих дней будет получена выписка об имуществе наследодателя. Запросить выписку правопреемник может в Управлении Росреестра и самостоятельно, но для этого потребуются предоставить документы, подтверждающие, что он является наследником.

## Чем отличается наследование по закону от наследования по завещанию?

Граждане, имеющие в собственности недвижимое имущество, имеют право в любое время при жизни распорядиться своим имуществом на случай смерти, составив завещание.

Если этого не было сделано, то вступает в силу порядок наследования по закону предусмотрен главой 63 ГК РФ. Существует восемь очередей наследования, призываемые к приему наследства в порядке очередности. Внутри одной очереди наследство распределяется по-

ровну. Первая очередь – это дети, супруг и родители наследодателя. Внуки наследодателя и их потомки наследуют по праву представления, то есть в случае, если родители таких внуков, которые были бы по закону наследниками первой очереди, умерли до или одновременно с наследодателем.

**Каковы особенности наследования по завещанию?** Завещать свое имущество можно как физическим лицам (независимо от родства), так и юридическим (например, благотворительному фонду). Но, независимо от содержания завещания, не могут быть лишены наследства несовершеннолетние дети, нетрудоспособные супруг, родители и иждивенцы наследодателя. Указанные категории в обязательном порядке наследуют не менее половины доли, причитающейся при наследовании по закону.

**Как узнать есть ли завещание?** Содержание завещания тайно до открытия наследства, то есть до смерти наследодателя. Ни наследники по завещанию, ни иные граждане не могут знать не только о его содержании, но и о его наличии. Завещание составляется в 2 экземплярах: один из которых передается на руки завещателю, а другой хранится у нотариуса. О наличии завещания и его содержании наследники могут узнать только после смерти наследодателя, когда обратятся к нотариусу за оформлением наследства.

**Подтверждает ли свидетельство о праве на наследство, полученное у нотариуса, права на недвижимое имущество?** Да, право в этом случае возникает с момента открытия наследства. Государственная регистрация права собственности в этом случае носит правоподтверждающий характер.

## Какие документы необходимо подавать в Управление?

1. Заявление. Оно оформляется прямо при подаче документов. Заранее писать заявление нет необходимости.

2. Документ, удостоверяющий личность заявителя (Паспорт) или представителя. Если обращается представитель по доверенности, то нотариально удостоверенная доверенность.

3. Свидетельство о праве на наследство.

4. Соглашение о разделе наследственного имущества, в случае если оно заключалось.

5. Документ об уплате госпошлины.

Для юридических лиц дополнительно потребуются учредительные документы.

**Каков размер госпошлины?** 1000 рублей для физических лиц (независимо от наследуемой доли в праве) и 15000 рублей – для юридических лиц.

## В течение какого срока регистрируется право?

В настоящее время законодательством предусмотрен сокращенный срок государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенных документов, в том числе на основании свидетельства о праве на наследство на недвижимое имущество. Он составляет 5 рабочих дней.

**Почему сокращен срок? Наследство легче регистрировать?** Нет. Государственная регистрация права в порядке наследования – такой же юридический акт, как и государственная регистрацию других видов прав. Управление сократило срок для удобства граждан. Зачастую наследники живут в другом городе и сроки оформления недвижимости имеют для них существенное значение.

## Какие проблемы могут возникнуть при оформлении наследства?

Одной из таких проблем бывает невозможность наследования жилого помещения, приватизация которого надлежащим образом не оформлена. Это и случаи когда наследодатель начал оформлять приватизацию, но не успел закончить, и случаи, когда приватизация не оформлялась вообще. Также очень часто возникают проблемы с оформлением наследства на индивидуальные жилые дома и земельные участки, когда права на эти объекты недвижимости годами наследникам приходится обращаться в судебный орган с заявлением об установлении факта владения и пользования имуществом за умершим.

В связи с этим хотелось бы напомнить гражданам, что единственным доказательством существования прав на недвижимое имущество является его государственная регистрация. Позаботьтесь об оформлении документов своевременно! ●

ВИКТОРИЯ САФОНОВА / ПРЕСС-СЕКРЕТАРЬ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

# 12 КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ЗА ГОД С НЕБОЛЬШИМ ПОПАЛИ В ПОЛЕ ЗРЕНИЯ ПРОКУРАТУРЫ

В ОТНОШЕНИИ НИХ ЛИБО ВОЗБУЖДЕНЫ ДЕЛА ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ, ЛИБО ОНИ ПОЛУЧИЛИ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ОБ УСТРАНЕНИИ НАРУШЕНИЙ.



Каждый из них пытался внести в межевой план ложные сведения — о границах земельного участка, согласовании границ, о наличии кадастровой ошибки. Кстати, последнее одно из самых распространенных противозаконных деяний и, по мнению экспертов, один из числа «цивилизованных» способов самозахвата земли. В результате, уточнения координат участка под видом исправления кадастровой ошибки (неточности в расчетах определения местоположения границ) случается, что тот чудесным образом оказывается на соседней улице или на противоположном конце села. Стоит ли заключать пари на предмет того, насколько этот земельный надел в натуре окажется более выигрышным и привлекательным? Несколько лет назад, как раз на фоне возросших случаев незаконного присвоения земель, кадастровая палата по РТ заключила дружеское соглашение с прокуратурой РТ о передаче на ее рассмотре-

ние подозрительных документов. Так, под прокурорский надзор попала прежде отдаленная сфера деятельности кадастровых инженеров. С начала года дела об административных правонарушениях возбуждены в отношении двух землемеров. И вновь в сводках происшествий почти что столичный пригород — Лаишевский район, где земля востребована и дорога. Кадастровый инженер Л. якобы для того, чтобы исправить кадастровую ошибку определяет новые координаты участка и направляет межевой план в кадастровую палату. Некоторое время назад этот земельный участок уже был отмежеван и поставлен на кадастровый учет согласно схеме расположения, утвержденной постановлением исполкома района. «Долго сравнивать и анализировать не пришлось. Уточненный участок оказался далеко не только от своего изначального месторасположения, но и существенно изменил конфигурацию», — рассказала заместитель

начальника отдела Кадастровой палаты по РТ Алена Ульянова. «Это верный признак того, что нам пытаются передать совсем не те данные. О чем мы, уже, в установленном порядке, проинформировали сотрудников прокуратуры».

Согласно КоАП, кадастровым инженерам, предоставившим заведомо ложные сведения, грозит штраф — пять тысяч рублей или дисквалификация сроком на три года.

Сейчас Минэкономразвития России предлагает ввести уголовное наказание за внесение заведомо ложных данных в кадастровые документы. Соответствующие поправки в Уголовный и Уголовно-процессуальный кодексы уже разработаны. Рассчитывается, что поправки вступят в силу во втором квартале этого года.

А 1 января 2015 г., по расчетам МЭР, должны вступить в силу изменения в закон «О государственном кадастре недвижимости». В новой редакции закона устанавливаются дополнительные требования к лицу, претендующему на приобретение статуса кадастрового инженера, устанавливается ответственность кадастровых инженеров перед заказчиками кадастровых работ, их обязательное членство в саморегулируемых организациях в сфере кадастровой деятельности, вводится обязательное страхование имущественной ответственности лиц, осуществляющих кадастровую деятельность. ●

## КОГДА НЕ СТОИТ ТРАТИТЬСЯ НА ТЕХПЛАН

Если вы никогда не обращались в кадастровую палату с заявлением об учете объекта капитального строительства, то возможно, и впредь делать этого не придется, при условии, что ваши права собственника зарегистрированы. Теперь сведения, ранее содержавшиеся только в Едином государственном реестре прав, пополнили Государственный кадастр недвижимости. Сотрудники учреждения провели большую работу по сопоставлению двух баз и произвели «обмен» данными. Проверить наличие сведений об объекте можно на портале Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Если справочные данные полностью совпадают с фактическими, кадастровый паспорт на помещение или здание можно получить путем запроса сведений кадастра. А вот в случае, если в сведениях выявлены несоответствия (например, измени-

лась площадь), изменения придется внести в кадастр, а для этого заказать технический план.

Не потребуется еще раз заказывать техплан и для того, чтобы «посадить» дом на место. Например, при проведении кадастрового учета выяснилось, что объект капитального строительства расположен сразу на нескольких земельных участках или его границы выходят за пределы участка. Как правило, такие проблемы возникают при наличии кадастровой ошибки, которая была допущена на стадии землеустроительных работ. Для того, чтобы исправить ситуацию придется провести межевание и внести изменения в сведения кадастра. Точные координаты земельного надела помогут вернуть дом в правильное положение, и оно будет зафиксировано в кадастровом паспорте. Получить обновленный документ можно, сделав запрос в орган кадастрового учета. ●

# ЭФФЕКТИВНОСТЬ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА – ПРИОРИТЕТ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Одной из важнейших функций в деятельности Управления Росреестра по Республике Татарстан является осуществление государственного земельного надзора. О том, какие последние изменения произошли в этом направлении, расскажет начальник отдела государственного земельного надзора, землеустройства и мониторинга земель Ильнур Галлеев.



■ **Ильнур Наилевич, скажите, пожалуйста, много ли обращений поступает в ваш отдел? По каким вопросам в основном обращаются граждане и организации?**

■ Как показывает практика, объем обращений с каждым годом увеличивается. Основную часть обращений составляют жалобы за нарушение требований п.1 статьи 25 и п.1 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации, ответственность за которую предусмотрена статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю). Чаще граждане и организации обращаются к нам в случае возникновения спора с соседями по границам земельных участков.

■ **В последние годы Управлением проводится огромная работа в сфере надзора за использованием сельскохозяйственных земель. Каков объем неиспользуемых сельскохозяйственных земель в Республике Татарстан?**

■ По итогам мониторинга летом 2013 года было установлено, что используются не по целевому назначению и не в соответствии видом разрешенного использования 54,5 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, из которых более 13 тыс. га были введены в сельскохозяйственный оборот.

Особо хотелось обратить внимание, что согласно Федеральному закону «№ 6-ФЗ от 03.02.2014», с 15 февраля 2014 года размер штрафа за неиспользование земель сельскохозяйственного назначения установлен в зависимости от кадастровой стоимости участка и может достигать 500 тысяч рублей. Также согласно этому закону расширили круг ведомств, имеющих полномочия по возбуждению и рассмотрению дел об административных правонарушениях за неиспользование земель с/х назначения. Наряду с Росреестром такими полномочиями наделены должностные лица Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору.

Данное законодательное нововведение, на наш взгляд, должно усилить ответственность собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей за неиспользование земель сельскохозяйственного назначения.

Однако, важен не факт оплаты административного штрафа. Это не основная цель мероприятий по государственному земельному надзору, главное, чтобы допущенное нарушение было устранено. Поэтому, каждое предписание об устранении земельного правонарушения держится на контроле и через некоторое время в обязательном порядке проводится проверка его исполнения.

■ **Какие еще изменения произошли за последнее время в земельном законодательстве Российской Федерации? На какие моменты гражданам и организациям следует обратить особое внимание?**

■ Законодательство Российской Федерации не стоит на месте и постоянно обновляется, это не обошло стороной

и земельное законодательство. Внесенные поправки в КоАП РФ, согласно которым с ноября 2013 года Управление было наделено полномочиями по рассмотрению административных дел, ответственность за совершение которых предусмотрено статьей 7.34 КоАП РФ (нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность).

Также изменение произошло в землеустройстве. Правительство РФ приняло постановление № 71 от 03.02.2014 г. согласно которого указывается, что направляемая в орган кадастрового учета карта (план) должна содержать информацию о ее передаче в составе землеустроительного дела, сформированного в отношении соответствующего объекта землеустройства, в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства, с указанием регистрационного номера и даты передачи в орган, осуществляющий хранение землеустроительной документации.

■ **Где и как можно гражданам и организациям получить информацию и проконсультироваться при возникновении вопросов связанных с соблюдением земельного законодательства?**

■ При возникновении вопросов по государственному земельному надзору граждане и организации могут позвонить в отдел государственного земельного надзора, землеустройства и мониторинга земель по номеру (843)255-25-22, а также записаться на личный прием к заместителю руководителя Управления Росреестра по РТ Костину Артему Петровичу по тел. (843) 255-24-27.

Жители районов также могут обратиться к государственным земельным инспекторам, которые есть во всех территориальных отделах Управления расположенных в муниципальных районах нашей республики. ●

# КАДАСТРОВЫЕ ВЕСТИ



## УЧАСТНИКИ ОЧЕРЕДНОГО СЕМИНАРА ДЛЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ОСТАЛИСЬ ДОВОЛЬНЫ

15 апреля в конференц-зале Управления Росреестра по Республике Татарстан прошел семинар для кадастровых инженеров на тему: «Проблемы межевания, постановки на кадастровый учет и государственной регистрации земельных участков сельскохозяйственного назначения».

Семинар открыл заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Артем Петрович Костин. В своем приветственном слове он сообщил, что на сегодняшний день в Республике Татарстан насчитывается около 700 кадастровых инженеров. «Ряды не редуют» — отметил Артем Петрович, и пожелал профессионалам плодотворной работы.

Далее в рамках семинара выступали представители Управления Росреестра по Республике Татарстан и Кадастровой палаты. Эльза Гайнутдинова, начальник отдела обеспечения ведения кадастра фи-

лиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ осветила основные вопросы оформления межевых планов земельных участков сельскохозяйственного назначения, озвучила типичные ошибки и проблемы.

Затем перед собравшимися выступила Венера Фасхиева, заместитель начальника отдела координации в учетно-регистрационной сфере Управления Росреестра по Республике Татарстан. В своем докладе Венера Ильдусовна говорила о вопросах и проблемах регистрации недвижимости и сделок с ней, в том числе связанных с работой кадастровых инженеров, а также ответила на вопросы слушателей.

Кроме того, в рамках семинара, директор ООО Торговая компания «Зенит» Ильшат Сафин осветил тему современных спутниковых геодезических технологий, предназначенных для организаций, занимающихся кадастровой деятельностью

и наглядно продемонстрировал профессиональное оборудование кадастровым инженерам.

Также в ходе семинара было проведено годовое собрание, где были утверждены отчеты по итогам 2013 года и приняты приоритетные направления на 2014 год.

Владимир Безменов, Президент Партернства, поделился приятной новостью о том, что начался процесс приема кадастровых инженеров за пределами Республики Татарстан и уже есть вступившие из Удмуртии. Также Владимир Михайлович отметил, что с радостью рассмотрит предложения, связанные с улучшением работы кадастровых инженеров: «Ищите проблемы, которые мы будем превращать в семинары». Очередные совещания и обучающие курсы для кадастровых инженеров запланированы на май месяц этого года.

Пресс-служба.

### СОГЛАСНО КОАП РФ, КАДАСТРОВЫМ ИНЖЕНЕРАМ, ПРЕДОСТАВИВШИМ ЗАВЕДОМО ЛОЖНЫЕ СВЕДЕНИЯ, ГРОЗИТ ШТРАФ 5.000 РУБЛЕЙ ИЛИ ДИСКВАЛИФИКАЦИЯ СРОКОМ НА 3 ГОДА.

Министерство экономического развития предлагает ввести уголовную ответственность за внесение заведомо ложных сведений кадастровым инженером в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования. Также предлагается ввести уголовное наказание за подлог документов, на основании которых были подготовлены указанные документы.

Соответствующий проект федерального закона о внесении изменений в главу 22 УК РФ (преступления в сфере экономической деятельности) и в статью 150 УПК опубликован 26 февраля на сервере раскрытия информации. Предполагается, что максимальное наказание за нарушения может составить

10 лет лишения свободы, максимальные штрафные санкции – до 1 млн руб. Минимальное наказание – штраф до 500 тыс. руб. с лишением права заниматься кадастровой или иной деятельностью в сфере недвижимости на срок до трех лет, принудительными работами либо лишением свободы на срок до пяти лет. Сейчас уголовное наказание за внесение ложных сведений в кадастровые документы не предусмотрено, в итоге законного механизма имущественных прав государства и иных собственников нет, говорится в пояснительной записке к законопроекту. При этом такие нарушения являются самым распространенным мошенническим действием в сфере недвижимости, указывают авторы законопроекта.

Введение уголовной ответственности и предоставление правоохранительным органам права «инициировать следственные мероприятия» позволит создать «новый эффективный механизм оперативного реагирования».

# ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА, ОШИБКА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ЕЁ СВЯЗЬ С ОШИБКОЙ КООРДИНИРОВАНИЯ ТОЧЕК ГРАНИЦЫ

ВЛАДИМИР БЕЗМЕНОВ / ПРЕЗИДЕНТ НП «ОБЪЕДИНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ РТ», КАНДИДАТ ТЕХНИЧЕСКИХ НАУК



## Базовый масштаб кадастровой съемки.

С термином кадастр неразрывно связан термин «кадастровая съемка». В англоязычных странах — cadastre survey. Кадастровая съемка означает «съемку границ участков недвижимой собственности» [1].

Материалы земельного кадастра используются для решения различных социально-экономических задач и естественно должны удовлетворять определенным требованиям. Основными из этих требований, как известно, являются: точность, достоверность, полнота, наглядность, доступность и удобство восприятия.

## Точность материалов земельного кадастра определяется многими критериями:

- для плано-картографических материалов — масштабом кадастровых планов и карт, средней квадратической ошибкой измерений и т.д.;

- для документов — средней квадратической ошибкой значений количествен-

ных характеристик (например, площадь и ошибка с которой она определена).

В принципе, топографические планы и карты должны быть основным источником получения данных для создания кадастровых планов и карт.

Отсутствие необходимого плано-картографического материала при ведении кадастра в конечном итоге потребует выполнение кадастровой съемки соответствующей точности. В качестве критерия точности плано-картографического материала во многих странах принят базовый масштаб кадастровой съемки. Под базовым масштабом кадастровой съемки понимают требования к совокупности работ по сбору и обработке кадастровых данных достаточные для оптимального составления плано-картографического материала кадастра в любом масштабе [1].

Поэтому, теоретически, если исходить из аналогии понятия масштаба в топографии, а это вполне оправдано тем, что

необходимость кадастровой съемки возникает при отсутствии материалов топографической съемки требуемого масштаба, то базовым масштабом кадастровой съемки следует считать наиболее крупный масштаб, т.е. масштаб 1:500. Поскольку, именно в процессе съемки в этом масштабе можно получить данные достаточные для составления топографических планов всего масштабного ряда.

На практике выбор базового масштаба будет зависеть от многих факторов и прежде всего:

- от реально сложившейся обстановки по топографо-геодезическому обеспечению;

- от финансовых возможностей и результатов технико-экономического анализа производства съемочных работ по наиболее вероятным масштабам, выбранным в качестве базовых;

- от типа и площади земель (городские земли, сельскохозяйственные земли) и т.д.

Очевидно при ведении кадастра городских земель наиболее приемлемым базовым масштабом кадастровой съемки будет масштаб 1:500. Именно в этом случае можно ожидать, что кадастровые материалы этого масштаба удовлетворят потребителей по точности и содержанию данных городского кадастра. Выбирая в качестве базового масштаба кадастровой съемки масштаб 1:2000 мы можем столкнуться с рядом проблем, связанных с отношением к нему потенциальных потребителей: архитекторов, проектных и изыскательских организаций и т.д. Например, требования, к точности кадастровой съемки (в городах и населённых пунктах) предъявляемые в Республике Татарстан (РТ), определяются такими величинами: для длин граничных линий землепользований — 0.22-0.25м.; в положении граничных точек — 0.15м. Эти требования соответствуют точностным критериям топографического масштаба 1:500.

Тем не менее, решение проблемы оценки точности вычисления площадей, позволяет утверждать, что базовый масштаб кадастровой съемки, ориентированный только на создание планов картографического материала кадастра, в частности кадастровых планов, не может служить интегральным критерием точности сбора кадастровых данных, как это принято в топографии. Точностных характеристик базового масштаба кадастровой съемки может быть вполне достаточно для графического отображения взаимного расположения землепользований и недостаточно для вычисления площади с требуемой точностью.

**Площадь земельного участка.** Под земельным участком понимают часть земной поверхности, которая имеет строго фиксированные границы, местоположение, площадь и соответствующий правовой статус [2]. Размер земельного участка характеризуется физической и геодезической площадями.

**Физическая площадь.** Это площадь земной поверхности в границах участка с учётом неровностей физической поверхности земли: склонов, оврагов, обрывов и т.д. Физическая площадь может быть вычислена по цифровой модели рельефа. Отличие физической площади от геодезической в зависимости от неровностей может составлять 2-5% .

**Геодезическая площадь.** Эта площадь определяется по геодезическим координатам углов межевых знаков (поворотных точек) границы участка. Математически это есть площадь участка на поверхности проекции (на поверхности Гаусса-Крюгера).

Различие физической  $S_{\phi}$  и геодезической  $S_r$  площади участка определяется рядом факторов.

Во-первых, углом наклона  $\omega$  физической поверхности:  $S_r = \cos \omega \cdot S_{\phi}$  (1)

Например, при  $\omega=20$  различие площадей составит  $\Delta S=4\text{ м}^2/\text{га}$ , при  $\omega=6^0$   $\Delta S=55\text{ м}^2/\text{га}$ .

Во вторых, средней отметкой участка  $H$ :

$$S_r = (1 - 2H/R) \cdot S_{\phi} \quad (2)$$

где  $R$  – радиус Земли. Для города Казани различие площадей, обусловленное данным фактором, составит около **0.3 м<sup>2</sup>/га**.

В третьих, искажением площади при переходе на плоскость проекции в выбранной системе координат. Геодезическая площадь участка может изменяться в пределах 0.2% в зависимости от выбора осевого меридиана плоскости проекции. Пользователь может работать в местной системе координат, в частности, в городской системе координат, или государственной системе координат. Пло-

щадь проекции  $S_n$  на поверхности проекции можно вычислить по формуле [3]:

$$S_n = (1 + Y^2/2R^2) \cdot X S_{\phi} \quad (3)$$

где  $Y$  – среднее значение ординаты участка.

Ряд значений величины искажения площади участка в зависимости от удаления от осевого меридиана приведены в Таблице 1.

**Таблица 1.**  
**Искажения площади участка**

Y (км)	25	50	100	150	200	300
$\Delta S$ (м <sup>2</sup> /га)	0.16	0.62	2.52	5.66	10.08	22.69

В системе координат где  $y < 30$  км искажение площади участков практически отсутствует. Для г. Казани искажение площадей на границе города будут не более 0.06 м<sup>2</sup>/га. А суммарное искажение площадей в СК-42 для РТ будет составлять ) порядка 1800га.

Площадь (геодезическая) земельного участка наиболее точно вычисляется аналитическими методами по координатам межевых знаков (поворотных точек), полученных геодезическим или фотограмметрическими методами. Земельный участок в действительности может иметь сложную форму, т.е. являться многоугольником. Площадь многоугольника можно вычислить по координатам его вершин, пользуясь формулами:

$$S_r = \frac{1}{2} \sum X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1}),$$

$$S_r = \frac{1}{2} \sum Y_i (X_{i-1} - X_{i+1}), \quad (4)$$

где  $X_i, Y_i$  – плановые координаты точки.

Оценка точности определения площади земельного участка. Средняя квадратическая ошибка  $m_s$  определения площади земельного участка, имеющего прямоугольную форму, вычисляется по формуле [4]:

$$m_s = m_t \sqrt{S} \sqrt{\frac{1 + K^2}{2K}} \quad (5)$$

Здесь  $S$  – площадь земельного участка,

$$m_t = \sqrt{m_x^2 + m_y^2}$$

– средняя квадратическая погрешность положения межевого знака (поворотной точки границы),  $K$  – коэффициент вытянутости

$$K = d/l \quad (6)$$

где  $d$  – длина участка,  $l$  – ширина участка. При  $K=1$  (участок квадратной формы) имеем:

$$m_s = m_t \cdot a \quad (7)$$

где  $a$  – длина стороны квадрата. Для  $K=4$  (участок прямоугольной формы) получим:

$$m_s = 1.46 m_t \sqrt{S} \quad (8)$$

В общем случае, когда участок имеет произвольную форму, средняя квадратическая ошибка определения площади определяется выражением:

$$m_s = m_t \sqrt{\frac{1}{8} \sum \{ (X_{k+1} - X_{k-1})^2 + (Y_{k+1} - Y_{k-1})^2 \}} \quad (9)$$

где  $m_t$  – средняя квадратическая погрешность в положении поворотной точки.

**Ошибка стоимости земельного участка и её связь с ошибкой координирования точек границы. Пусть известна функция**

$$u = f(x_1, x_2, \dots, x_n) \quad (10)$$

где  $X_i$  – параметры функции ( $i=1, 2, \dots, n$ ), позволяющая выразить в математической форме решение некоторой поставленной задачи. Ошибка данной функции будет зависеть от ошибок  $m_{x_1}, m_{x_2}, m_{x_n}$  входящих в неё аргументов. Для случая, когда аргументы функции  $f$  некоррелированы средняя квадратическая ошибка  $m_u$  функции определится выражением:

$$m_u = \sqrt{\left(\frac{\partial f}{\partial x_1}\right)^2 m_{x_1}^2 + \left(\frac{\partial f}{\partial x_2}\right)^2 m_{x_2}^2 + \dots + \left(\frac{\partial f}{\partial x_n}\right)^2 m_{x_n}^2} \quad (11)$$

Величину стоимости  $C$  некоторого участка площадью  $S$  можно определить формулой

$$C = S \cdot D \quad (12)$$

В данной формуле под  $D$  можно понимать тариф за единицу площади. Величина  $D$  в свою очередь, как это следует, например, из работы [5], будет определяться целым рядом параметров (тарифом за 1 балл бонитета почвы, почвенно-экологическим коэффициентом, поправочным коэффициентом за местоположение участка, технологическим коэффициентом и т.д.)

Согласно выражения (11), ошибка определения стоимости  $m_c$  для некоторого земельного участка площадью  $S$  определится следующим выражением:

$$m_c = \sqrt{D^2 m_s^2 + S^2 m_D^2} \quad (13)$$

где  $m_s$  — ошибка вычисления площади,  $m_p$  — ошибка определения тарифа за единицу площади.

Вопрос формирования ошибки  $m_p$  выходит за рамки данной работы. Рассмотрим два случая.

1. Положим, что тариф за единицу площади определён (установлен) безошибочно, т.е.  $m_p=0$ . В этом случае для определения ошибки стоимости будем простое выражение:

$$m_c = D \cdot m_s \quad (14)$$

Отсюда следует, что

$$m_s = m_c / d \quad (15)$$

Последние два выражения достаточно очевидны. Естественно, что ошибка стоимости участка, в данном случае, напрямую зависит от ошибки определения площади. Тем не менее, такой подход способствует определенной строгости и целостности изложения проблемы.

Вводя в рассмотрение относительную ошибку стоимости участка  $\delta_c = m_c / C$  и относительную ошибку определения площади участка  $\delta_s = m_s / S$  используя выражения (12), (14) можно показать, что они равны:  $\delta_c = \delta_s = \delta$ . Связь между ошибкой координирования  $m_t$  межевых знаков (поворотных точек) и относительной ошибкой стоимости (площади) определится выражениями:

- для участка квадратной формы

$$m_t = \delta \cdot a, \quad (16)$$

- для участка прямоугольной формы ( $K=4$ )

$$m_t = 0.685 \cdot \delta \sqrt{S}; \quad (17)$$

- для участка произвольной формы

$$m_t = \frac{\delta \cdot S}{\sqrt{\frac{1}{8} \sum \{(X_{k-1} - X_{k+1})^2 + (Y_{k-1} - Y_{k+1})^2\}}} \quad (18)$$

Типовым участком в пределах застроенной территории считается участок с четырьмя поворотными точками площадью 0.020-0.060 га [6]. Значение относительной стоимости земельного участка средней величины можно принять 0.05% (1/2000) [5]. В таблице 2 приведены величины ошибок  $m_t$  для участков квадратной и прямоугольной формы различной площади для 2-х значений относительной ошибки.

Средняя квадратическая ошибка положения поворотной точки границы зависит от размеров (площади) участка. Её значение будет увеличиваться или уменьшаться соответственно с увеличением или уменьшением площади при одной и той же вели-

чине относительной ошибки определения площади (стоимости). При определённых условиях, в частности при малых площадях и даже небольшой относительной ошибке точность в положении поворотной точки не сможет обеспечить планово-картографический материал крупных масштабов. Даже, например, масштаба 1:500. Это в свою очередь означает, что необходимо выполнение работ по координированию с соответствующей (более высокой, чем это дает плановый материал) точностью.

2. В наиболее общем случае ошибка определения тарифа за единицу площади отлична от нуля. И можно предположить, что её относительная ошибка равна относительной ошибке определения площади [5].

Если предположить, что относительная ошибка определения стоимости участка составляет 2-3% ( $\delta_c = 0.02 \div 0.03$ ), то относительная ошибка определения площади получится на уровне 1-1.5% ( $\delta_s = 0.01 \div 0.015$ ). Требуемая точность координирования поворотных точек границы участка даже небольшой площади, как это видно из таблицы 2, будет достаточно легко обеспечена в рамках существующих инструкций. Если же норматив на ошибку стоимости участка принять равным 0.05% ( $\delta_c = 0.0005$ ), то относительная ошибка определения площади становится равной ( $\delta_s = 0.00025$ ). В этом случае, например, для прямоугольного участка площадью 0.060га (600 м<sup>2</sup>) ошибка координирования поворотных точек границы должна быть не хуже 4мм.

Например, кадастровая стоимость земельного участка, расположенного в центре Москвы, площадью около 13 300 кв.м. составляет 1 200 000 000 руб., стоимость

1 кв. м. составит 90 000 руб. Погрешность  $\Delta S = S_{ДСХ} - S_{ДОК}$  между площадью, вычисленной по координатам и площадью по документам составит величину +/- 40,4 кв.м. В переводе на стоимость получим +/- 3 630 000 руб., или 0,30% от общей стоимости земельного участка. Точность координирования, при этом, должна быть не хуже 0,10 м. При относительной ошибке стоимости 0,05%, что будет составлять 600 000 руб. ошибка координирования точек границы участка должна быть не хуже 2 см, а именно – 0,016м. Поэтому, представляется целесообразным в дополнение к существующей технологии для ценных городских земель разработать технологию, при которой координаты межевых знаков (поворотных точек) определялись бы с повышенной точностью.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Мировой опыт становления кадастра. Информационный бюллетень ГИС-Ассоциации №2(4).
2. Нагаев Р.Т. Недвижимость. Энциклопедический словарь. – Казань: Издательство «ПИК «Идел-Прес», 2003.
3. Соловьёв М.А. Математическая картография. М.: Недра, 1969.
4. Инструкция по межеванию земель. – М.: Роскомзем, 1996.
5. Дьяков Б.Н. Об оценке точности расчётной стоимости земельного участка. Геодезия и картография. №3, 2001.
6. Брынь М.Я. О геодезическом обеспечении кадастра городских земель. Геодезия и картография. №6, 2003.

**Таблица 2.**  
**Значение ошибки положения поворотной точки**

Площадь, (га)	Форма участка	M <sub>t</sub> (м)	
		δ=0.01 (1%)	δ=0.0005 (0.05%)
0.010	квадрат (K=1)	0.10	0.005
	прямоуг. (K=4)	0.07	0.003
	прямоуг. (общ. случ.)	0.07	0.003
0.020	квадрат (K=1)	0.14	0.007
	прямоуг. (K=4)	0.10	0.005
	прямоуг. (общ. случ.)	0.10	0.005
0.060	квадрат (K=1)	0.24	0.012
	прямоуг. (K=4)	0.17	0.008
	прямоуг. (общ. случ.)	0.17	0.008

# РАССМОТРЕНИЕ В 2013 ГОДУ В СУДАХ ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ И АРБИТРАЖНОМ СУДЕ ДЕЛ ОБ ОСПАРИВАНИИ ДЕЙСТВИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫХ РЕГИСТРАТОРОВ

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



В 2013 судами было рассмотрено большое количество дел, по которым Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Управление) привлекалось в качестве ответчика, третьего и заинтересованного лица. Это дела искового, административного и особого производства, а также об оспаривании действий (бездействия) Управления (оспаривание отказов в государственной регистрации, приостановлений государственной регистрации, отказов в предоставлении сведений из ЕГРП; об оспаривании постановлений Управления, вынесенных в рамках осуществления земельного надзора). В 2013 значительно увеличилось количество дел о взыскании с Управления ущерба (рассмотрено 11 дел).

Практически по всем делам, по которым Управление привлечено в качестве ответчика, судебные акты вынесены в пользу Управления (94%).

Из них количество возбужденных в суде дел, касающихся государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, составило 207, в том числе: отказов – 117 (из них, вынесенных в пользу Управления – 55, вынесенных не в пользу Управления – 13), при-

становлений – 10 (из них, вынесенных в пользу Управления – 8, вынесенных не в пользу Управления – 0), иных действий – 80 (из них, вынесенных в пользу Управления – 68, вынесенных не в пользу Управления – 2).

Таким образом, количество судебных актов, по оспариванию действий государственных регистраторов, вынесенных в 2013 году в пользу Управления, составило 89%. Данная статистика показывает, что в большинстве случаев государственными регистраторами принимаются правильные, законные и обоснованные решения и оказываются качественные услуги в области государственной регистрации прав.

Полагаем, что зачастую граждане и юридические лица обращаются в суды с заявлениями об оспаривании действий Управления в тех случаях, когда имеется какой-то пробел в праве и нормы права можно истолковать по-разному, или отсутствует единая судебная практика.

Также основными причинами, по которым суды отказывают гражданам и юридическим лицам в удовлетворении заявлений об обжаловании действий Управления, являются следующие.

## **1. ЗАЯВИТЕЛЯМИ ИЗБИРАЕТСЯ НЕВЕРНЫЙ СПОСОБ ЗАЩИТЫ. В ДАННОМ СЛУЧАЕ – ЭТО ОСПАРИВАНИЕ ДЕЙСТВИЙ РЕГИСТРИРУЮЩЕГО ОРГАНА, ПРИ НАЛИЧИИ СПОРА О ПРАВЕ.**

Согласно п. 53 Постановления Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» ответчиком по иску, направленному на оспаривание за-

регистрированного права, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право. Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны. Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора. Если иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права или обременения, предъявлен к государственному регистратору, суд осуществляет замену ненадлежащего ответчика в соответствии с частью 1, 2 статьи 47 АПК РФ.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам или главы 24 АПК РФ, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

В своих решениях суды указывают на то, что заявитель не представил в силу ст. 65 АПК РФ доказательства того, что удовлетворение заявленных требований, с учетом избранного способа защиты права, приведет к восстановлению нарушенных или оспоренных прав истца.

## **2. ЗАЯВИТЕЛЯМИ ОБЖАЛУЮТСЯ ДЕЙСТВИЯ РЕГИСТРАТОРОВ ПО ПРИОСТАНОВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ЧТО ЯВЛЯЕТСЯ НЕПРАВОМЕРНЫМ.**

Так, Судебная коллегия Верховного Суда Республики Татарстан полагает, что обжалование действий по приостановле-



**ПРАКТИЧЕСКИ ПО ВСЕМ ДЕЛАМ, ПО КОТОРЫМ УПРАВЛЕНИЕ ПРИВЛЕЧЕНО В КАЧЕСТВЕ ОТВЕТЧИКА, СУДЕБНЫЕ АКТЫ ВЫНЕСЕНЫ В ПОЛЬЗУ УПРАВЛЕНИЯ (94%).**

нию государственной регистрации является преждевременным, так как решением о приостановлении государственной регистрации не нарушаются права и интересы гражданина и не создаются препятствия к осуществлению гражданином его прав и свобод, поскольку решение об отказе в государственной регистрации права на момент обращения заявителя в суд еще не принималось.

В решениях об отказе в удовлетворении заявлений об обжаловании действий по приостановлению суды ссылаются на то, что пунктом 1 статьи 19 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) государственному регистратору законодательством предоставлены полномочия по приостановлению государственной регистрации права в связи с необходимостью проверки достоверности сведений в рамках правовой экспертизы.

Соответственно, регистратор действовал в рамках предоставленных ему полномочий.

### **3. ЗАЯВИТЕЛЯМИ НЕОБОСНОВАННО ОСПАРИВАЮТСЯ ДЕЙСТВИЯ РЕГИСТРИРУЮЩЕГО ОРГАНА В ТОМ СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА БЫЛА ПРОВЕДЕНА НА ОСНОВАНИИ ВСТУПИВШИХ В ЗАКОННУЮ СИЛУ СУДЕБНЫХ АКТОВ.**

В таких случаях суды отказывают в удовлетворении заявленных требований об оспаривании действий Управления по государственной регистрации права со ссылкой на следующее.

Проверка юридической силы представленных на государственную регистрацию прав правоустанавливающих документов осуществляется органом, осуществляющим государственную регистрацию.

В связи с тем, что вступившие в законную силу судебные акты в соответствии со статьей 16 АПК являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации, регистратор не вправе давать правовую оценку вступившему в законную силу судебному

акту, а также осуществлять переоценку обстоятельств дела и доказательств, на которых основан вступивший в законную силу судебный акт.

Данная правовая позиция изложена в пункте 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 21.07.2009 № 132.

### **4. ПРОПУСК ЗАЯВИТЕЛЕМ СРОКА НА ПОДАЧУ ЗАЯВЛЕНИЯ ОБ ОСПАРИВАНИИ ДЕЙСТВИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО ОРГАНА.**

Суды исходят из того, что пропуск срока на подачу заявления в арбитражный суд при отсутствии ходатайства о его восстановлении является самостоятельным и достаточным основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10.10.2006 № 7830/06, от 31.01.2006 № 9316/05, от 19.04.2006 № 16228/05, определение Конституционного Суда Российской Федерации от 18.11.2004 № 367-О).

### **5. НЕУПЛАТА ЗАЯВИТЕЛЕМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ ЗА ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВА, ПЕРЕХОДА ИЛИ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА.**

Подпунктом 22 п. 1 ст. 333.33 НК РФ за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества взимается государственная пошлина.

Согласно пп. 8.1 п. 3 ст. 333.35 НК РФ государственная пошлина не уплачивается за государственную регистрацию прекращения прав в связи с ликвидацией объекта недвижимого имущества, отказом от права собственности на объект недвижимого имущества, переходом права к новому правообладателю, преобразованием (реконструкцией) объекта недвижимого имущества.

Указанный перечень является исчерпывающим и за государственную регистрацию прекращения права во всех иных случаях взимается государственная пошлина.

Судами не принимаются доводы заявителей, например, о том, что государственная пошлина уплачивается только за государственную регистрацию права, а не прекращения права, поскольку согласно ст. 2 Закона о регистрации под государственной регистрацией прав понимается юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. ●

# ПОЗДРАВЛЯЕМ С НОВОСЕЛЬЕМ!

ВО ИСПОЛНЕНИЕ ПОРУЧЕНИЙ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН 2013 ГОД ПРОШЕЛ ПОД ЭГИДОЙ СТАНОВЛЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН СИСТЕМЫ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ. В БУДУЩЕМ МФЦ ДОЛЖНЫ СТАТЬ УНИВЕРСАЛЬНЫМИ ПЛОЩАДКАМИ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ МЕЖДУ ГОСУДАРСТВЕННЫМИ И МУНИЦИПАЛЬНЫМИ ОРГАНАМИ С ОДНОЙ СТОРОНЫ, И ГРАЖДАНАМИ С ДРУГОЙ. РОСРЕЕСТР ОПРЕДЕЛЕН В КАЧЕСТВЕ ОСНОВНОЙ ПЛОЩАДКИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ ПО ВСЕЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. ПРИЧИНА ПОДОБНОГО РЕШЕНИЯ ПОНЯТНА, В НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ 80% УСЛУГ, ОКАЗЫВАЕМЫХ ЧЕРЕЗ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ – ЭТО УСЛУГИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КАДАСТРОВОМУ УЧЕТУ И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ. БЛАГОДАРЯ РАНЕЕ ПРОИЗВЕДЕННЫМ СТРОИТЕЛЬНЫМ И РЕМОНТНЫМ РАБОТАМ МАТЕРИАЛЬНАЯ БАЗА МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЦЕНТРОВ СОЗДАНА ФАКТИЧЕСКИ ВО ВСЕХ РАЙОНАХ И ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ.

УЖЕ С НАЧАЛА ТЕКУЩЕГО ГОДА НОВОСЕЛЬЕ ОТМЕТИЛИ СРАЗУ НЕСКОЛЬКО ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОТДЕЛОВ УПРАВЛЕНИЯ И КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В АРСКОМ, ЗАИНСКОМ, КАМСКО-УСТЬИНСКОМ, БАВЛИНСКОМ, МАМАДЫШСКОМ И НИЖНЕКАМСКОМ РАЙОНАХ. ПРОДОЛЖАЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО НОВОГО ЗДАНИЯ В АТНИНСКОМ РАЙОНЕ.

О ТОМ КАКИЕ ВПЕЧАТЛЕНИЯ ИСПЫТЫВАЮТ САМИ СОТРУДНИКИ, А ТАКЖЕ ЗАЯВИТЕЛИ, ОБРАЩАЮЩИЕСЯ В ЭТИ ОТДЕЛЫ МЫ РЕШИЛИ УЗНАТЬ У НЕКОТОРЫХ НАШИХ НОВОСЕЛОВ.



**ИРИНА БЕЛОВА** / НАЧАЛЬНИК ЗАИНСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

«В новом здании созданы комфортные условия для работы сотрудников: светлые и просторные кабинеты, приобретена новая мебель, установлена система кондиционирования, в помещениях тепло, светло и уютно, оборудована комната для приёма пищи. Значительно увеличилась площадь архивных помещений. В зале ожидания установлены удобные диванчики с журнальными столиками, терминал для оплаты платежей, также установлена система кондиционирования. При входе в здание имеются пандусы, доступна кнопка вызова для открытия входной двери».



**ЕЛЕНА ИВАНОВА** / ЖИТЕЛЬНИЦА Г. ЗАИНСК:

«Прекрасные условия на современном уровне созданы для посетителей, в том числе заявителей с детьми. Это единственное место в городе, где есть комната матери и ребенка. Которая оборудована пеленальным столиком, магнитной доской, игрушками, детским столиком и стульчиками. Дети не капризничают им очень нравится играть в комнате матери и ребенка, что очень удобно при подачи документов».

**КОЛЛЕКТИВ ЗАИНСКОГО ОТДЕЛА**



**ФАСХУТДИНОВ РАДИК** / И.О. НАЧАЛЬНИКА КАМСКО-УСТЬИНСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:



«Многофункциональный центр оправдывает свое название. Это современное здание во всех аспектах рабочей деятельности, связанной с деятельностью Камско-Устьинского отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ, и для граждан, обращающихся в МФЦ. Очень удобно, что организации с которыми непосредственно сотрудничаем по вопросам рабочей деятельности находятся в одном здании. Это намного облегчает и ускоряет рабочий процесс.

Здание МФЦ отвечает всем нормам и требованиям современных зданий. Кабинеты солнечные и комфортные, с хорошим современным ремонтом. Такая обстановка способствует положительному общению с посетителями. Рабочие места также современно организованы и отвечают потребностям, заключающимся в пользовании рабочими программными продуктами для организованной и продуктивной рабочей деятельности».



КОЛЛЕКТИВ КАМСКО-УСТЬИНСКОГО ОТДЕЛА

**НАБИУЛЛИН МИННУР** / ЖИТЕЛЬ ПГТ. КАМСКОЕ-УСТЬЕ:

«В МФЦ Камско-Устьинского района обратились с целью регистрации права собственности на земельный участок. После открытия в центре были впервые и остались очень довольными».

Первое, что, конечно же, бросается в глаза, это большое, современное двухэтажное здание, отвечающее всем необходимым требованиям. Светло, просторно. Прием и выдача документов осуществляются на первом этаже, что является немаловажным для пожилых и людей с ограниченными физическими возможностями. Кроме того, на первом этаже ведутся консультации государственными и муниципальными учреждениями. Очень удобно в этом плане, так как не нужно искать нужную организацию и покидать здание, чтобы получить необходимый документ или консультацию. Необходимо отметить и удобное расположение окон, а также комфортный зал ожидания, хотя обслуживание клиентов не заставляет себя ждать.

Что же касается самого обслуживания, то каких-либо недостатков не отметили. Профессионально, быстро и качественно. Вежливые и компетентные сотрудники оставили только самые положительные впечатления. Кроме того, консультацию можно получить и по телефону.

Смело можем сказать, что работа организована на должном уровне. Открытие МФЦ несомненно сыграло значительную роль в повышении качества предоставления государственных и муниципальных услуг».

**ГАЛАВИЕВ НИЯЗ** / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПО АРСКОМУ РАЙОНУ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:



«Сейчас у нас светло, современный интерьер, ничего лишнего — нам нравится. В старом здании было довольно некомфортно, из-за отсутствия достаточного освещения».

Находится МФЦ практически в центре города. Организована стоянка для машин сотрудников.

Одновременно работают 8 окон приема-выдачи документов. Тут же, к услугам заявителей специалисты БТИ, почты, скоро можно будет получить консультацию нотариуса».



КОЛЛЕКТИВ АРСКОГО ОТДЕЛА

**ГАРИПОВ РУСЛАН** / ЖИТЕЛЬ Г. АРСК:

«Добраться до МФЦ не проблема, предусмотрены подъездные пути и есть, где поставить машину. Через терминал сразу можно оплатить государственную пошлину. В общем, остались только положительные впечатления. Везде бы так!»

**РАНИС САФИН** / ЖИТЕЛЬ Г. АРСК:

«По работе мне часто приходится бывать в Многофункциональном центре. Зал приема просторный, светлый. Всегда спокойная обстановка, очередей нет, в любое время можно получить консультацию специалистов. Доволен работой сотрудников».



**МОЛОСТОВА ЕЛЕНА** / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПО МАМАДЫШСКОМУ РАЙОНУ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

Я думаю, что здесь удобно и нам, и заявителям. Рабочие места оборудованы всем необходимым, есть комната отдыха для сотрудников».

Находимся мы недалеко от центра, вот только банк не близко, но в зале приема есть терминал. В здании сделан современный ремонт, вход оборудован пандусом для мам с колясками и заявителей с ограниченными возможностями».



КОЛЛЕКТИВ МАМАДЫШСКОГО ОТДЕЛА



**КИЯМОВ АЛМАЗ /**  
НАЧАЛЬНИК БАВЛИНСКОГО  
ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ  
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ  
ТАТАРСТАН:

Многофункциональный центр Бавлинского муниципального района открылся в начале февраля 2014 года. В настоящее время в здании

МФЦ ведут прием сотрудники МФЦ, Росреестра, Кадастровой палаты, а также производится консультирование граждан различными органами государственной власти (отдел архитектуры, палата имущественных и земельных отношений и т.д.). В целом здание МФЦ отвечает всем необходи-

мым требованиям. Прием документов осуществляется в большом и уютном зале. Отдельно расположен зал ожидания посетителей, при входе посетителям встречает консультант. Также в МФЦ установлен инфомат электронной очереди, терминалы для оплаты различных услуг.

**АХАТОВА ЭЛЬВИРА /**  
ЖИТЕЛЬНИЦА Г. МАМАДЫШ:

«Большой светлый зал приема, все оформлено со вкусом. Очень удобные диваны, даже вставать не хочется. Работой специалистов довольна. Приятно, что все сделано и организовано для людей.

**ХАБИБРАХМАНОВА ЛИЛИЯ /**  
ЖИТЕЛЬНИЦА Г. МАМАДЫШ:

«Вежливые сотрудники, на любой вопрос можно получить профессиональный ответ. В помещении комфортно и красиво, спокойная обстановка, что в конечном итоге дисциплинирует всех посетителей».



КОЛЛЕКТИВ БАВЛИНСКОГО ОТДЕЛА

КОЛЛЕКТИВ НИЖНЕКАМСКОГО ОТДЕЛА



**АХУНОВА ЛИЛИЯ /**  
НАЧАЛЬНИК  
НИЖНЕКАМСКОГО  
ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ  
РОСРЕЕСТРА  
ПО РЕСПУБЛИКЕ  
ТАТАРСТАН:

В феврале текущего года Нижнекамский отдел переехал в новый Многофункциональный центр.

Теперь в нашем отделе большой зал ожидания, удобные кресла для посети-

телей, в зоне консультирования размещены терминалы различных банков, в том числе и для оплаты госпошлины, имеется комната матери и ребенка, детский уголок. Также в здании МФЦ можно полу-

чить консультацию у нотариуса, предоставляются платные услуги по ксерокопированию, составлению договоров и т.д. Сотрудники отдела работают в просторных кабинетах, есть комната отдыха ●

# ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ

## УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

**Богомолова Гульсум Габдулбариевна** –

главный специалист-эксперт отдела контроля в сфере кадастрового учета

**Нигматуллина Клара Халиулловна** –

главный специалист-эксперт Тетюшского отдела

**Фасахова Солтания Ганиевна** – специалист-эксперт Высокогорского отдела

**Мухамадиева Рамзия Кавиевна** – специалист 1 разряда Атнинского отдела

**Рахматуллина Елена Леонидовна** – специалист 1 разряда Агрызского отдела

**Галяутдинова Елена Гайнутдиновна** – Специалист 1 разряда Зеленодольского отдела

**Зарипов Рустам Галимзянович** –

водитель легкового автомобиля 4 разряда Балтасинского отдела

**Минебаев Миннехайдар Минегалиевич** –

водитель легкового автомобиля 4 разряда Заинского отдела

**Хабибуллин Хамис Мирякулович** – водитель легкового автомобиля 4 разряда Сармановского отдела

## ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

**Валиуллин Равиль Фаритович** –

заместитель начальника отдела по защите государственной тайны и мобилизационной подготовки

**Галиакбаров Мансур Галиаскарович** – сотрудник отдела материально-технического снабжения

**Киршина Сакиня Мниповна** – инженер 2 категории отдела приема и отправки документов

**Михайлов Евгений Владимирович** – ведущий инженер отдела предоставления сведений филиала

**Нурмухаметова Энзюя Туктаровна** – инженер 2 категории отдела по Лаишевскому району

## Дорогие юбиляры!

Примите самые искренние и добрые пожелания с Вашим юбилеем. Пусть жизнь будет украшена приятными подарками не только в праздники, но и рядовые будни пусть преподносят счастливые сюрпризы! Желаем здоровья, благополучия и долголетия Вам и Вашим близким.

**ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ** / №1 (15) апрель 2014

### ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

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

### Редакционный совет

**Зяббаров Азат Галимзянович**

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

**Музафарова Ленера Акмалутдиновна**

Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

**Галеев Гильфан Гайнанович**

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

### НАД НОМЕРОМ РАБОТАЛИ

Галиуллина Галина, Галямова Яна, Гильмутдинова Ильмира, Сафонова Виктория, Садыкова Чулпан.

### АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74,  
E-mail: [press@rosreestr.org](mailto:press@rosreestr.org), Тираж 999 экз.

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».

г. Казань, ул. Актайская, д. 21, Заказ №\_\_

За содержание рекламы редакция ответственности не несет.

Любое использование материалов без разрешения редакции запрещено. **Распространяется бесплатно**

### УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

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

Телефон: (843) 278-88-04, ф. 255-24-43

Телефон для консультаций: 255-25-25,

255-25-26, 255-25-27

Адрес электронной почты: [main-post@gufrs-rt.ru](mailto:main-post@gufrs-rt.ru)

[www.to16.rosreestr.ru](http://www.to16.rosreestr.ru), [www.rosreestr.tatarstan.ru](http://www.rosreestr.tatarstan.ru)

### ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»

#### ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

420054, Республика Татарстан, г. Казань, ул. В.Кулагина, д.1

Телефон: (843) 255-25-98, 533-10-92

Адрес электронной почты: [fgu16@u16.rosreestr.ru](mailto:fgu16@u16.rosreestr.ru)

[www.kadastr.tatarstan.ru](http://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](mailto:tatarstan@rosinv.ru)

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



## Официальный сайт Управления Росреестра по Республике Татарстан [WWW.TO16.ROSREESTR.RU](http://WWW.TO16.ROSREESTR.RU)

### С помощью нашего сайта Вы сможете:

- Записаться на прием к специалисту Управления в любой территориальный отдел на удобное время, не покидая своего дома или рабочего места. Для этого необходимо зайти в разделе «Электронные услуги» — «Предварительная запись»;
- Увидеть на каком этапе рассмотрения находятся документы, поданные на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- Сформировать квитанцию на оплату государственной пошлины за осуществление регистрационных действий, либо платы за предоставление информации из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и Государственного кадастра недвижимости;
- Воспользоваться камерами on-line, с помощью которых можно в режиме реального времени оценить ситуацию в залах структурных подразделений Управления.
- Также посредством нашего сайта Вы можете связаться с руководством Управления по интересующим Вас вопросам, воспользовавшись услугой «Видео-прием» через интернет, либо направить своё сообщение в Интернет-приемную (раздел «Обращения граждан» в рубрике «Контакты»).
- Получить справочную информацию по объектам недвижимости в режиме он-лайн
- Воспользоваться сервисом "Запрос к информационному ресурсу", который открывает доступ к общедоступным сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). В результате вы получите выписку из ЕГРП в электронном виде.

Управление Росреестра по Республике Татарстан в Интернете:  
[www.to16.rosreestr.ru](http://www.to16.rosreestr.ru), [www.rosreestr.tatarstan.ru](http://www.rosreestr.tatarstan.ru)



федеральное бюро  
технической инвентаризации  
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

**24 ЧАСА В СУТКИ**  
**7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ**  
**ПО ВСЕЙ СТРАНЕ**