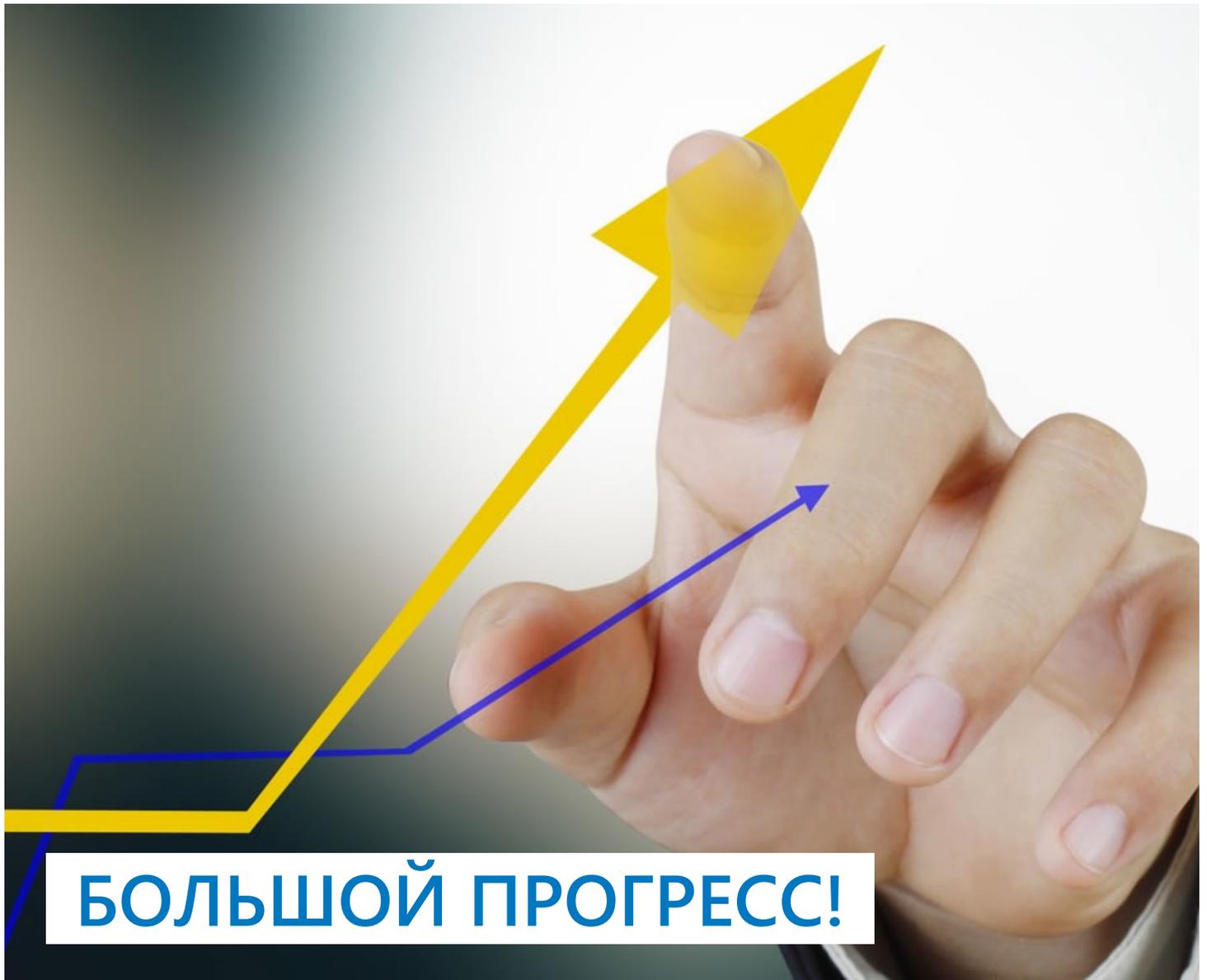


ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№2 (16)
2014

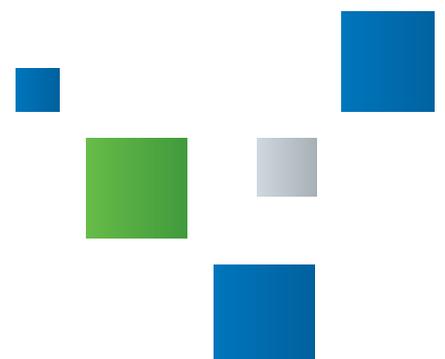
РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ



БОЛЬШОЙ ПРОГРЕСС!

В НОМЕРЕ

- Первые на пути к электронному архиву
- Новые требования к оформлению межевых и технических планов
- Оспаривание зарегистрированных прав на недвижимое имущество





федеральное
бюро технической
инвентаризации

ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ"
ФИЛИАЛ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

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

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, ГЕОДЕЗИЯ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА

Т.525-4444

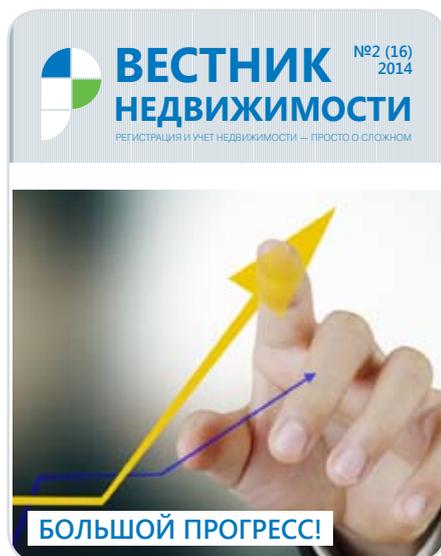
•паспорт БТИ • технический план • информационные справки•межевание земель•топографическая съемка
•вынос границ участка•геодезия в строительстве•проекты перепланировок•перевод жилых помещений в нежилые
•проектирование входных групп•заключения по результатам обследования помещений

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

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

e-mail: rti@tatar.ru

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!



Одним из главных событий прошедшего полугодия для Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан стал визит в июне этого года представителей Всемирного банка в рамках проходящей на территории Российской Федерации миссии Всемирного банка по надзору за реализацией проекта «Развитие системы государственной регистрации прав на недвижимость».

«Я вижу большой прогресс в работе ведомства. Виден результат взаимодействия Всемирного банка и Росреестра, которое выражается в качестве и доступности оказания госуслуг. Особенно впечатлила работа по организации и открытию колл-центров Росреестра, по предоставлению услуг Росреестра в электронном виде, а также работа, проведенная в Татарстане по организации электронного межведомственного взаимодействия».

Именно эти слова Малколма Чилдресса (руководителя Проекта от Всемирного Банка), ознаменовали новый номер Вестника Недвижимости и определили тему номера — «Большой прогресс!».

Как само собой разумеющееся, мы предоставляем вам возможность ознакомиться с результатами деятельности Управления Росреестра и филиала ФГБУ ФКП Росреестра за первое полугодие 2014 года. Расскажем вам о том, что мы стали первыми на пути к электронному архиву! О самом новом в законодательстве

(в области электронного взаимодействия, о новых требованиях к оформлению межевых и технических планов) речь пойдет в рубриках Профессионально и Актуально — это говорит о том, что мы всегда держим руку на пульсе времени, проводя всевозможные семинары с кадастровыми инженерами (статья «Семинары для кадастровых инженеров: встречи теоретиков и практиков») или Единые дни консультаций, как в Южном отделе Управления Росреестра.

Невозможно не заметить, каким насыщенным Благими делами оказалось первое полугодие 2014 года! — об этом в рубрике Благие дела. В рубрике Страничка регистратора, Судебная практика и Вы спрашивали — мы отвечаем, как всегда, вашему вниманию представлены развернутые ответы на интересующие вас вопросы. Не оставили мы без внимания и наш государственный и всенадзирающий Земельный надзор!

Подводя итог, надеемся что вы найдете много интересного и полезного на страницах нового Вестника!

Анна Корнилова

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №2 (16) ИЮЛЬ 2014

Вести недвижимости	4	Об особенностях отчуждения комнат в квартире	22
Казань посетили представители Всемирного банка	7	12 кадастровых инженеров за год с небольшим попали в поле зрения прокуратуры	25
Основные показатели деятельности	8	Тебе половина и мне половина	27
Изменения законодательства в области информационного взаимодействия при внесении в кадастр границ объектов землеустройства	10	Семинары для кадастровых инженеров: встречи теоретиков и практиков	28
Первые на пути к электронному архиву	12	Межевание и учет — две составляющие одного дела	29
Новые требования к оформлению межевых планов	13	Росреестр — с заботой о детстве!	31
Новые требования к оформлению технических планов	15	Благотворительная ярмарка, посвященная Международному дню защиты детей прошла в Кадастровой палате по Республике Татарстан	32
Кадастровые инженеры, нарушающие закон, привлекаются к ответственности	17	Управление Росреестра и Кадастровая палата — с благодарностью к ветеранам	33
В РТ выявлено более 64,7 тыс. гектар неиспользуемых земель	18	Поздравляем с юбилеем	34
Оспаривание зарегистрированных прав на недвижимое имущество	19		
Вы спрашивали? Мы отвечаем!	21		



УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ПРОВЕЛО БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ФУТБОЛЬНЫЙ МАТЧ!

30 мая в спортивном комплексе «Бустан» состоялся первый благотворительный футбольный матч, организованный Управлением Росреестра по Республике Татарстан в рамках проведения акции в честь «Дня защиты детей».

На поле встретились сборная команда Управления Росреестра по Республике Татарстан и Кадастровой палаты и команда «Татинвестгражданпроекта».

Победителем футбольного матча со счетом 5:3 стала сборная команда Управления Росреестра по Республике Татарстан и Кадастровой палаты!!!

Справка: на все средства, собранные от продажи билетов на данный матч, были приобретены необходимые вещи, техника и подарки для детей 5 детских учреждений.

Управление Росреестра по Республике Татарстан выражает благодарность всем, кто принял участие и поддержал данную акцию: сотрудники Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан, Колл-центра Росреестра – «Казань», Федерального БТИ, РКЦ «Земля», и строительной компании «Унистрой».

без его личного участия и предыдущего правообладателя — о возращении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости.

Данные законодательные новации создали дополнительные способы защиты интересов участников гражданского оборота недвижимости. Они направлены на снижение числа мошеннических операций с недвижимостью, в том числе сделок, заключаемых посредниками, повышение гарантии безопасности для участников рынка недвижимости за счет снижения числа оспариваемых впоследствии сделок.

Татарстанцы – собственники недвижимости, запись о которой имеется в ЕГРП, желающие обезопасить себя от незаконных операций, могут обратиться в Управление Росреестра по Республике Татарстан или в его территориальные отделы с заявлением о том, чтобы все действия по регистрации перехода, ограничений (обременений), прекращения прав с его собственностью проходили при его личном участии. Эта мера должна способствовать предотвращению мошеннических действий по смене собственника недвижимости "за спиной" у настоящего хозяина. Наличие в ЕГРП возражения в отношении зарегистрированного права предыдущего правообладателя также защитит и потенциальных покупателей недвижимости от рискованных сделок.



В ЮЖНОМ ОТДЕЛЕ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ПРОШЕЛ «ЕДИНЫЙ ДЕНЬ КОНСУЛЬТАЦИЙ»

15 мая Управление Росреестра по Республике Татарстан организовало для граждан очередной Единый день консультаций.

На этот раз мероприятие прошло в новом территориальном отделе ведомства — Южном, который находится в МФЦ Советского района по адресу г.Казань, Пр. Победы, 100.

В этот день все желающие в одном месте смогли получить профессиональную и качественную консультацию от представителей различных ведомств (Росреестр, Кадастровая палата, Пенсионный фонд, Налоговая служба, Исполком г.Казани, Федеральное БТИ) по всем вопросам, связанным с оформлением прав собственности на недвижимость.

Также все посетители смогли ознакомиться и оценить преимущество электронных услуг Росреестра, оказываемых на портале ведомства. Всем обратившимся специалисты подробно показали, как записаться через Интернет на прием, как получить справочную информацию по объектам недвижимости в режиме on-line, запросить сведения из ЕГРП и ГКН. Кроме того, все желающие смогли сформировать «ключи доступа» к информационному ресурсу, с помощью которого можно осуществлять поиск и про-



КАК НАЛОЖИТЬ ЗАПРЕТ НА СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ БЕЗ ЛИЧНОГО УЧАСТИЯ

Вступившие в силу 1 октября 2013 года нормы Федерального закона от 23.07.2013 № 250-ФЗ установили для указанного в ЕГРП собственника право заявить о невозможности проведения регистрационных действий со своим недвижимым имуществом

смотр общедоступных сведений о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, подавать запрос о предоставлении сведений и осуществлять копирование информации.

Всего в этот день за консультацией обратились около 100 человек.

УЗНАЙ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ СВОЕЙ ЗЕМЛИ!

Управление Росреестра по Республике Татарстан сообщает о том, что теперь жители Татарстана могут узнать кадастровую стоимость своей земли не выходя из дома в режиме реального времени. Сделать это можно на сайте ведомства – to16.rosreestr.ru в разделе «Электронные услуги» — «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме On-line». Для этого следует указать всего лишь один из критериев поиска: кадастровый номер, устаревший номер или адрес земельного участка.



ЗЕМЛЯ ТРЕБУЕТ НАДЛЕЖАЩЕГО ОФОРМЛЕНИЯ!

Управление Росреестра по Республике Татарстан предупреждает юридических лиц — непереоформление права постоянного (бессрочного) пользования землей грозит штрафом до 100 тысяч рублей.

Пунктом 1 статьи 20 Земельного кодекса РФ определено, что в постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекратившим исполнение своих полномочий, органам государственной власти и органам местного самоуправления.

Все остальные юридические лица могут обладать земельными участками либо на праве аренды, либо на праве собственности. Юридические лица, которым до введения в действие Земельного кодекса РФ, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, были предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, обязаны были переоформить право до 1 июля 2012 года.

Нарушение установленных сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобретения в собственность влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от 20 тысяч до 100 тысяч рублей.

Данные дела рассматриваются должностными лицами органов, осуществляющих государственный контроль за использованием и охраной земель. С 1 октября 2013 года согласно вступившим в силу изменениям в статью 23.21 КоАП РФ, полномочиями по

возбуждению и рассмотрению дел об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 7.34 КоАП РФ наделяются должностные лица Росреестра, поэтому, Управление предупреждает о необходимости своевременно оформлять недвижимое имущество.



СОТРУДНИКАМ ПРОКУРАТУРЫ РАССКАЗАЛИ ВСЕ О КАДАСТРОВОЙ ОШИБКЕ

На учебно-методическом семинаре, прошедшем в Прокуратуре Татарстана заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Алина Камартдинова и начальник отдела Эльза Гайнутдинова. В настоящее время недостоверные сведения о наличии кадастровой ошибки — одно из распространенных нарушений, допускаемых кадастровыми инженерами. Желание специалистов юстиции вникнуть в детали и узнать о нюансах — понятно. Как правило, под видом исправления несуществующей кадастровой ошибки предпринимаются попытки узаконить самозахват земли, увеличивая площадь участка или вообще меняя его местоположение. Эльза Гайнутдинова привела целый ряд примеров из практики и представила обзор действующего законодательства. В ходе семинара было отмечено, что за два с лишним года в отношении кадастровых инженеров было возбуждено 39 административных дел. 21 из них связано с внесением заведомо ложных сведений о наличии кадастровой ошибки в межевой план. Ни в одном из случаев привлечения к административной ответственности не применялось наказание в виде дисквалификации.

ОКОЛО ПЯТИ ТЫСЯЧ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ТАТАРСТАНЕ МОГУТ БЫТЬ СНЯТЫ С КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ПО РЕШЕНИЮ СУДА.

Это бесхозные земельные наделы в Дрожжановском, Сабинском, Балтасинском, Тюлячинском, Мамадышском, Актанышском, Спасском, Черемшанском, Камско-Устьинском, Рыбнослободском, Верхнеуслонском районах республики. Сейчас в кадастре такие участки имеют статус «ранее учтенные», т.е. внесенные в госбазу по старым правилам, до вступления в силу закона «О кадастре» (до 2008г). Сведения о них неполные. Например, отсутствуют данные о правообладателе или не определены границы. Зачастую, не оформленные до сих пор должным образом в собственность сотки и гектары либо не имеют хозяев, либо вовсе не существуют. Бывает, что только на стадии учета обладатель земли узнает, что по сведениям кадастра на этом же самом месте находится парк, которого в природе уже нет. Наложение двух участков на кадастровой карте — не такая уж редкость. В подобных случаях рассчитывать на осуществление учета до выяснения всех обстоятельств не приходится. Чтобы исключить возможность возникновения двойственных ситуаций, Кадастровая палата по РТ решила провести дополнительный анализ базы данных и актуализировать ее. Работа по сопоставлению сведений ведется совместно с исполкомами местных органов власти. В данном пилотном проекте задействованы 11 районов республики. На рассмотрение суда уже поступило 386 исковых заявлений.



НОВЫЙ ЗАКОНОПРОЕКТ ПРЕДУСМАТРИВАЕТ РЕВИЗИЮ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

На рассмотрении Госдумы находятся поправки в закон «О государственном кадастре недвижимости». Они позволяют муниципалитетам инициировать ревизию границ участков без согласия их собственников — граждан и компаний. Кадастровая проверка нужна муниципалитетам для определения точных границ участков. По данным Росреестра в России точно не определены границы 30 млн. участков (или 60% всех учтенных в государственном кадастре недвижимости). После уточнения границ площадь участка может уменьшиться — максимум на 10%, отмечается в законопроекте. Если сведений о границах участка нет, они будут определены либо «с учетом границы фактического землепользования», либо по границам смежных земель.

Согласно законопроекту на внесудебное урегулирование споров о границах собственникам дается 35 дней. Возражения будут рассматривать согласительная комиссия, в состав которой войдут сотрудники муниципалитета и Росреестра. Если границы согласовать не удастся, данные будут занесены в базу как «спорные», а разбирательства продолжатся в суде. Уточнять границы участков муниципалитеты будут за счет своего или регионального бюджета. Но на работы можно получить субсидию из федерального бюджета, говорится в документе.

В КАДАСТР ВНЕСЕНЫ ПЕРВЫЕ СВЕДЕНИЯ О ВОДООХРАННЫХ ЗОНАХ В ТАТАРСТАНЕ

Несмотря на то, что в республике 8,5 тысяч озер, 4 крупных реки и 400 малых рек, до сих пор в государственном кадастре недвижимости не было отражено ни одной водоохранной зоны. Отсутствие границ чревато, прежде всего, самозахватом территорий, уничтожением прибрежных защитных полос. Около года назад Министерство экологии и природных ресурсов РТ приступило к формированию пакета документов, необходимого для кадастрового учета водоохранных зон. Недавно на кадастровой карте появились границы 22 водных объектов — реки Степной Зай и ее притоков — рек Бугульминский Зай, Лесной Зай, Камышла, Мошкара, Зай-Каратай, а также реки Меша и 14 ее притоков. До конца года планируется установить и учесть в кадастре границы и защитные полосы озера Мочилище около г. Болгар, рек Актай, Берсут, Шешма, Шошма, Свияга.

БОЛЕЕ ДВУХСОТ ТЫСЯЧ ДОКУМЕНТОВ, СОДЕРЖАЩИХ СВЕДЕНИЯ КАДАСТРА ВЫДАНО ТАТАРСТАНЦАМ С НАЧАЛА ЭТОГО ГОДА

Половина из них сформирована автоматически, без участия сотрудников кадастровой палаты. Технологические новации разработаны и внедрены Росреестром год назад в целях повышения качества предоставляемых госуслуг. «Таким образом, — объясня-

ет заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Антон Самойлов, появилась возможность обрабатывать большее количество запросов о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости в более короткие сроки. К тому же, специалисты, ранее вручную формировавшие выписки из базы кадастра, теперь могут больше времени уделить другим обращениям граждан».

Программный комплекс самостоятельно формирует только те документы, которые запрашиваются у органа учета в электронном виде. Сделать соответствующий запрос можно, как на бумаге, так и через интернет, воспользовавшись электронными услугами портала Росреестра. В настоящее время реализована возможность запросить в электронном виде любые сведения о земельных участках, содержащихся в кадастре. А вот сведения об объектах капитального строительства несколько ограничены. Это связано с тем, что дома, здания, сооружения стали учитываться в кадастре не так давно. У оформленных в кадастре в соответствии с нормами закона объектов, имеются все характеристики. Сведения же об объектах капитального строительства, внесенные в базу по материалам инвентаризации не всегда полны и актуальны. Поэтому получить данные о ранее учтенных объектах (так закон определил их статус) в электронном виде возможно, если кадастровый паспорт уже выдавался.

Кстати, стоит напомнить, что госорганы не вправе требовать у граждан документы, не относящиеся к категории «для личного хранения». Они должны обмениваться информацией, имеющейся в их базах и архивах, используя систему межведомственного взаимодействия. С начала этого года кадастровая палата по Республике Татарстан направила в различные ведомства 1962 запроса о предоставлении документов, необходимых для кадастрового учета.



ПОЧТИ 38 ЛИТРОВ КРОВИ СДАЛИ СОТРУДНИКИ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ

Поддержав акцию «Даруя кровь — спасешь жизнь!», которая состоялась в Приволжском районе Казани. На этот раз передвижной пункт, расположившейся на базе школы № 114, принял 97 сотрудников кадастровой палаты, желающих пополнить республиканский банк крови. Многие из них уже доноры со стажем. Но немало и тех, кто впервые решил помочь больным лейкозом и гемофилией, пострадавшим в чрезвычайных ситуациях, роженицам и новорожденным — всем, кому требуется переливание крови. За большой вклад в развитие донорства и активную гражданскую позицию коллектив учреждения и лично его директор Ленара Музафарова получили благодарность от республиканской станции переливания крови.

КАЗАНЬ ПОСЕТИЛИ ПРЕДСТАВИТЕЛИ ВСЕМИРНОГО БАНКА

4 июня Казань посетили представители Всемирного банка. Визит состоялся в рамках проходящей на территории Российской Федерации миссии Всемирного банка по надзору за реализацией проекта «Развитие системы государственной регистрации прав на недвижимость».

В начале представители банка ознакомились с работой МФЦ Советского района г. Казани. Встретили гостей директор МФЦ – Руслан Зайнетдинов и начальник Южного отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан – Ляйля Гаязова. Они подробно рассказали о государственных услугах оказываемых в МФЦ, продемонстрировали просторные залы приема заявителей, в которых для удобства граждан и оперативности оказания услуг установлены терминалы электронной очереди, различные платежные терминалы и инфоматы «Электронный Татарстан».

Гости положительно оценили организацию работы в МФЦ, а также отметили комфортные условия, созданные для заявителей, в т.ч. с ограниченными возмож-

ностями. Далее гости посетили Казанскую площадку колл-центра Росреестра, которая была открыта в марте этого года. Директор колл-центра – Айрат Хабибрахманов провел экскурсию по зданию, показал рабочие места операторов и сотрудников, учебный класс, где в это время проходило обучение будущих операторов центра. «Ежедневно 50 операторов ВЦТО «Казань» обрабатывают более 2,5 тысяч звонков, поступающих на единый номер 88001003434. Звонки поступают по самым разным вопросам, связанным государственной регистрацией прав на недвижимость и кадастровым учетом» – рассказал Айрат Хабибрахманов. По словам руководителя Проекта от Всемирного Банка Малколма Чилдресса: «Создание колл-центра Росреестра – большое достижение для всей России!».

После гости ознакомились с организацией работы Кадастровой палаты по Республике Татарстан, где они посетили зал приема граждан, операционные залы, архивные помещения и серверные. Заместитель директора Кадастровой палаты Светлана Порфирьева рассказала гостям о том, что в настоящее время 73% заяв-



лений на кадастровый учет по земельным участкам принимаются ведомством в электронном виде. «Это позволило нам освободить человеческие ресурсы и взять на себя полномочия по приему документов на государственную регистрацию прав. И сейчас наши универсальные специалисты ведут прием заявлений, как на кадастровый учет, так и на государственную регистрацию» – отметила Светлана Порфирьева.

Кроме того, заместитель директора Кадастровой палаты по Республике Татарстан Антон Самойлов сообщил гостям о том, что сведения из ГКН об объектах капитального строительства, которые уже ранее уточнялись и были актуализированы при повторном запросе, отправляются заявителю сейчас в автоматическом режиме без участия сотрудников Кадастровой палаты. «А это более 50% от всех поступающих запросов в Кадастровую палату» – отметил Антон Самойлов.

Также гостям рассказали о большой совместной работе проведенной Управлением и Кадастровой палатой по верификации и гармонизации баз данных ЕГРП и ГКН. «Проведенное сопоставление данных двух информационных баз, в первую очередь положительно отразилось на качестве пре-

доставляемых сведений, в том числе и в налоговую службу. В настоящее время составлено уже 99%!» – сообщила Светлана Порфирьева.

Далее гости посетили центральный офис Управления Росреестра по Республике Татарстан, где начальник отдела приема-выдачи документов Ада Зайдуллина провела гостей по залам приема заявителей, рассказала об организации приема граждан и продемонстрировала воочию электронные услуги Росреестра, оказываемые на портале ведомства.

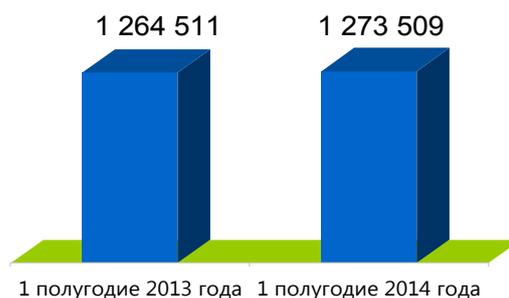
В завершении визита гости и представители центрального аппарата Росреестра, Управления Росреестра по Республике Татарстан, Кадастровой палаты и ВЦТО «Казань» собрались за круглым столом, где обсудили различные вопросы и подвели итоги визита.

«Я очень рад снова вернуться в Казань. Я вижу большой прогресс в работе ведомства. Виден результат взаимодействия Всемирного банка и Росреестра, которое выражается в качестве и доступности оказания госуслуг. Особенно впечатлила работа по организации и открытию колл-центров Росреестра, по предоставлению услуг Росреестра в электронном виде, а также работа, проведенная в Татарстане по организации электронного межведомственного взаимодействия» – высказал свое мнение Малколм Чилдресс.

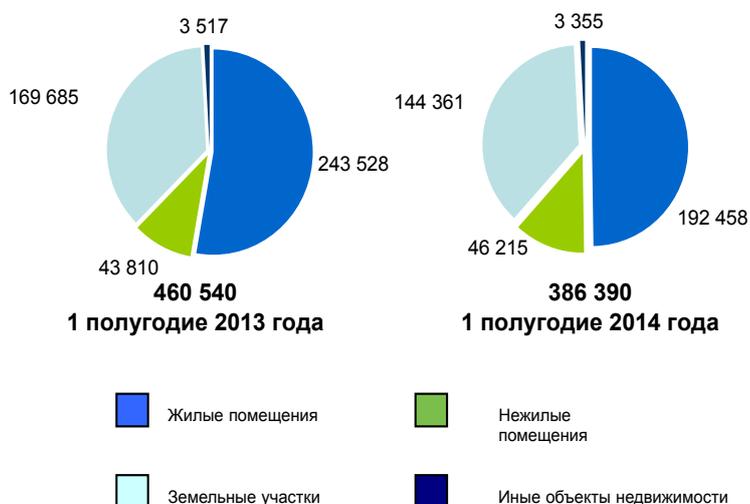
Также представители Всемирного банка отметили хорошо организованную, налаженную систему работы ведомств и поблагодарили всех присутствующих за плодотворную деятельность. ●

Основные показатели деятельности Управления Росреестра по Республике Татарстан за 1 полугодие 2014 года

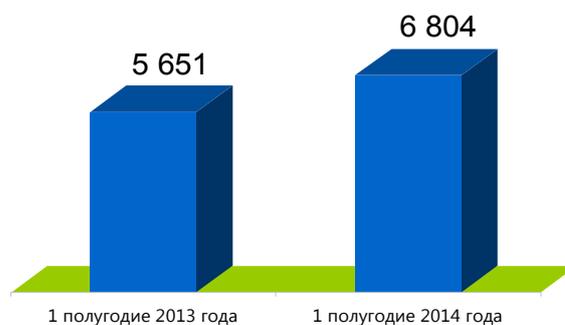
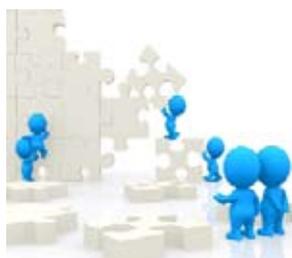
Общее количество обратившихся жителей



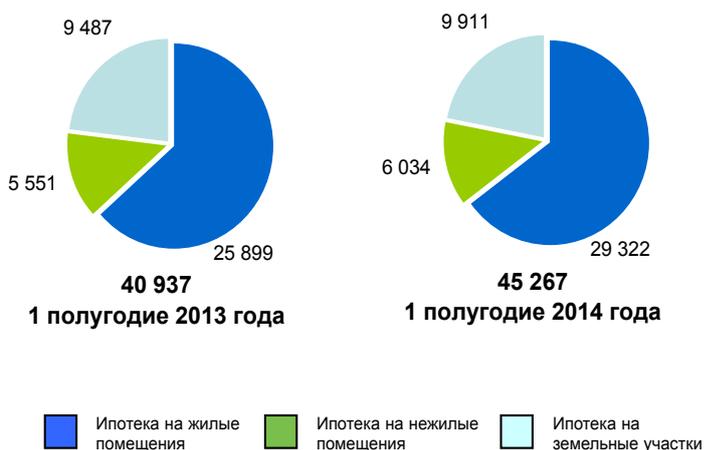
Общее количество регистрационных действий



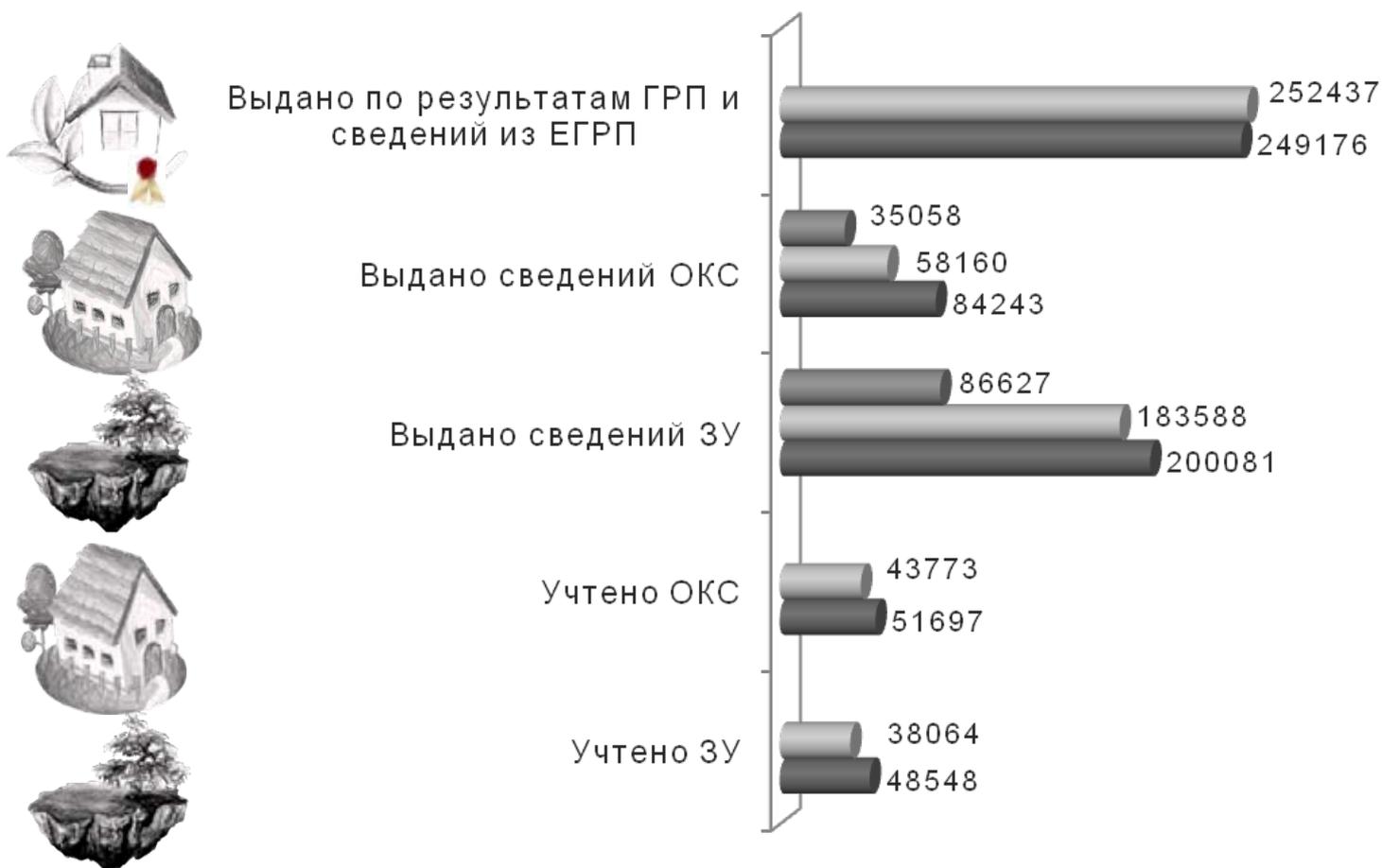
Общее количество зарегистрированных договоров долевого участия



Общее количество зарегистрированных ипотек

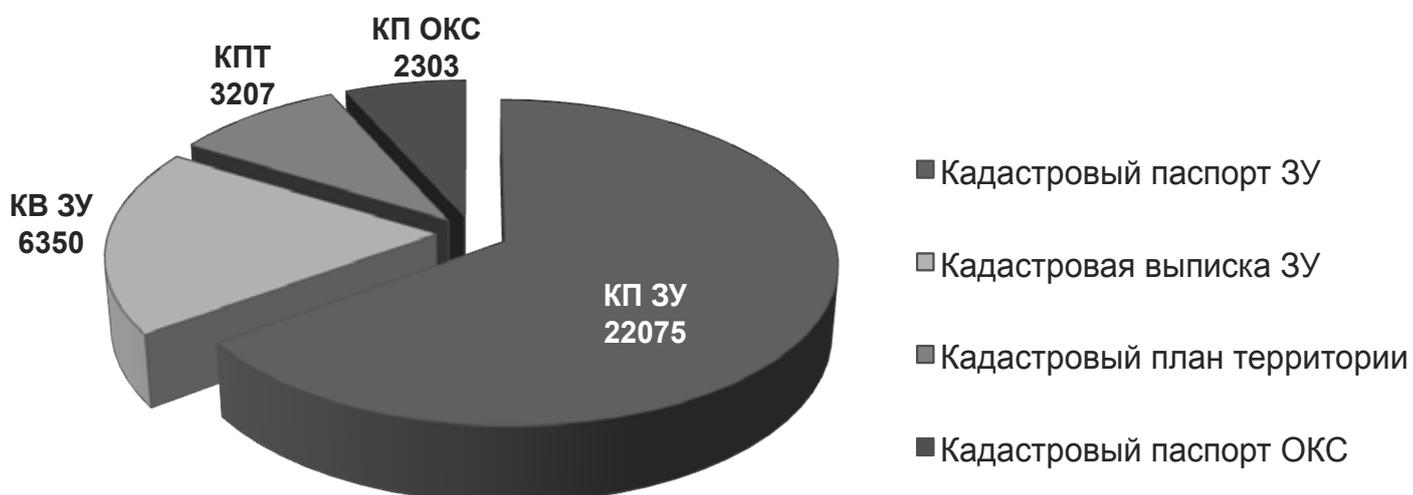


Основные показатели деятельности филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан за I полугодие 2014г.



■ Из них автоматически ■ I полугодие 2014г. ■ I полугодие 2013г.

В I полугодии 2014г. обработано 33 935 запросов, поступивших в порядке межведомственного взаимодействия.



ИЗМЕНЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ОБЛАСТИ ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ ВНЕСЕНИИ В КАДАСТР ГРАНИЦ ОБЪЕКТОВ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

АЛМАЗ АБДРАХМАНОВ / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ИНФРАСТРУКТУРЫ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Напомню, что под фразой «информационное взаимодействие», в последнее время все чаще звучащим из уст представителей различных органов власти, кроется обмен информацией и документами (в большей степени в электронном виде), имеющимися в распоряжении органов и организаций, предоставляющих государственные и муниципальные услуги. Изменения законодательства в области информационного взаимодействия при внесении в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) границ объектов землеустройства (населенных пунктов, муниципальных образований, охранных зон и т.д.) связаны с вступлением с 14.02.2014 г. в силу Постановления Правительства РФ от 03.02.2014 г. №71. Именно этим документом установлен новый порядок информационного взаимодействия при ведении ГКН (далее – Правила), а также признано утратившим силу, использовавшееся органами власти ранее

Постановление Правительства РФ от 18.08.2008 г. № 618 «Об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости» (далее – Постановление №618).

Так, если в соответствии с Постановлением №618 для внесения в ГКН границ территориальных зон в орган кадастрового учета, а на территории нашей республики в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан (далее – Кадастровая палата) требовалось предоставить выписку из раздела правил землепользования и застройки, определяющего границы и содержание территориальных зон, перечень координат характерных точек границ территориальных зон в установленной системе координат, а также перечень видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны, то согласно п. 5 Правил в случае утверждения правил землепользования и застройки либо внесения в них изменений в Кадастровую палату направляется документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в правовом акте, которым утверждены или из-

менены правила землепользования и застройки, включая сведения о территориальных зонах, их количестве, перечне видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны. Также Правилами установлено, что карта (план) для внесения в ГКН зон, устанавливаемых правилами землепользования и застройки, должен быть подготовлен в отношении каждой территориальной зоны.

Также Правилами вводится необходимость предоставления в Кадастровую палату документа, содержащего информацию о передаче карты (плана) в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Следует отметить, что обязанность землеустроителей бесплатно передавать в государственный фонд данных один экземпляр подготовленной ими карты (плана) объекта землеустройства была установлена законодателями и ранее, но, по причине отсутствия у Кадастровой палаты полномочий осуществлять подобную проверку, многие кадастровые инженеры пренебрегали данным требова-

В БЛИЖАЙШЕЕ ВРЕМЯ ВСТУПАЮТ В СИЛУ НЕСКОЛЬКО ПОДЗАКОННЫХ АКТОВ, НЕПОСРЕДСТВЕННО РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИХ И ОПИСЫВАЮЩИХ ПОРЯДОК РАБОТЫ ОРГАНА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

ний объектов землеустройства». Подробнее с разъяснениями, направленными Управлением Росреестра по РТ, можно ознакомиться на официальном сайте Кадастровой палаты по адресу kadastr.tatarstan.ru в разделе «Для органов государственной власти и местного самоуправления» — «Разъяснения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан».

Другое нововведение, установленное Правилами, — необходимость заверения направляемых в ОКУ документов электронной цифровой подписью (далее — ЭЦП) не только исполнителя, но и направившего их лица — вызвало у участников информационного взаимодействия огромное количество вопросов, которые можно условно разделить на две группы.

► вопросы, поступающие от органов местного самоуправления — связанные с использованием уже существующей ЭЦП. Проблема заключается в том, что в большинстве случаев указанные органы направляют в Кадастровую палату документы в порядке информационного взаимодействия посредством «Межведомственной системы электронного взаимодействия» в рамках электронного Правительства Республики Татарстан. Однако, файлы, подготовленные вне указанной системы, подписать электронной подписью штатными средствами данного сервиса невозможно. Сделать же это можно лишь с использованием специальных программных продуктов, разработанных для подписания электронных документов, которые распространяются как на платной основе, так и бесплатно (например, КриптоПро Лайн, АРМ «Подписание и шифрование» и др.)

Вторая группа — вопросы, поступающие от юридических лиц, заинтересованных во внесении в ГКН сведений о границах охранных зон — связана с получением ЭЦП. В частности данные обращения содержат просьбу разъяснить порядок и место получения ЭЦП, уточнить перечень лиц, которые могут получить электронную подпись и т.п. Здесь следует отметить, что ЭЦП, пригодная для направления в орган кадастрового учета документов в порядке информационного взаимодействия, должна быть сертифицирована в соответствии с законодательством РФ и совместима со средствами ЭЦП, применяемыми Росреестром. Выдача подобной ЭЦП, осуществляется Удостоверяющими Центрами (их перечень размещен на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по адресу rosreestr.ru), исполнившими требования приказа Росреестра № П/1 от 14.01.2011 г. С перечнем же документов, необходимых для получения ЭЦП, а также требованиями к лицам, получающим такие подписи можно ознакомиться непосредственно в вышеуказанных Удостоверяющих Центрах.

В заключение следует отметить, что в целях реализации нововведений, установленных Правилами, в ближайшее время вступают в силу несколько подзаконных актов, непосредственно регламентирующих и описывающих порядок работы органа кадастрового учета по новым правилам информационного взаимодействия. ●



нием. Сейчас же, в случае игнорирования указанной нормы, труды кадастровых инженеров окажутся напрасными, так сведения, на основании подготовленных ими документов, в кадастр внесены не будут.

В целях уменьшения количества отказов при внесении в кадастр сведений о границах объектов землеустройства, а также для дальнейшего направления в адрес участников информационного взаимодействия корректных рекомендаций Кадастровой палатой в Управление Росреестра по РТ был направлен запрос с просьбой разъяснить каким образом материалы, полученные при проведении землеустроительных работ, должны быть переданы в государственный фонд данных, полученных в результате проведения землеустройства. Согласно ответу Управления Росреестра по РТ, указанные материалы должны комплектоваться в землеустроительное дело, подготовленное в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 03.06.2011 г. №267 «Об утверждении порядка описания местоположения гра-

ПЕРВЫЕ НА ПУТИ К ЭЛЕКТРОННОМУ АРХИВУ

ВИЛЬДАН НАЗЫРОВ / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ПРИЕМА-ВЫДАЧИ ДОКУМЕНТОВ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Управление Росреестра по Республике Татарстан приступило к осуществлению перевода в электронную форму документов на бумажных

носителях, необходимых для государственной регистрации прав в мае 2014 г.. Согласно плану мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденному Распоряжением Правительства РФ от 1 декабря 2012 г. № 2236-р, данные мероприятия намечены лишь на март 2018 г. (далее – План мероприятий «дорожной карты»).

Следует учесть, что Распоряжением Правительства РФ от 9 июня 2012 г. № 991-р утвержден план мероприятий («дорожной карты») по реализации Концепции развития механизма предоставления государственных и муниципальных услуг в электронном виде.

Основной целью выполнения плана мероприятий («дорожной карты») по реализации концепции развития механизмов предоставления государственных и муниципальных услуг в электронном виде утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 25 декабря 2013 г. 2516-р является реализация принципов, закрепленных в указанной концепции.

Необходимо обеспечить гражданам удобство и предсказуемость процедур взаимодействия с предоставляющими государственные и муниципальные услуги органами государственной власти государственными внебюджетными фондами, органами местного самоуправления и иными организациями, в которых размещается государственное или муниципальное задание (заказ) (далее органы (организации), при получении государственных и муниципальных услуг в электронном виде. Процедуры получения государственных и муниципальных услуг в электронном виде должны отвечать обоснованным ожиданиям граждан,

сформированным в результате их опыта взаимодействия с организациями работающими на конкурентных рынках (интернет-магазинами банками и др.), если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации. Интерфейсы, реализующие взаимодействие с организациями должны быть удобными и понятными.

Заявителю необходимо предоставить удобные сервисы идентификации и аутентификации, навигационные и поисковые сервисы, информацию о доступных ему услугах в том числе в привязке к жизненным ситуациям контекстные подсказки, сервисы автоматизированного заполнения форм заявлений с использованием персональных данных и иных сведений, доступных органу(организации) В случае неработоспособности тех или иных сервисов пользователю должна своевременно предоставляться информация об этом, а также о сроке восстановления их работоспособности. Заявитель должен быть обеспечен доступными интерактивными инструментами оценки качества процедур предоставления государственных и муниципальных услуг в электронном виде. В соответствии с законодательством Российской Федерации заявителю должны предоставляться средства отображения содержания документов, подписываемых им в электронном виде.

Необходимо также минимизировать временные и финансовые затраты граждан, связанные с получением государственных и муниципальных услуг. Заявитель должен получать такие услуги с минимальными временными затратами, включая затраты на подготовку документов в электронном виде регистрацию на порталах, об работе с новыми технологиями посещение органов (организаций) ожидание в очереди ожидание результата а также с минимальными финансовыми затратами, включая предоставления услуг как затраты на уплату государственной пошлины, так и сопутствующие неофициальные расходы (обращение к посредникам, приобретение программного обеспечения, консультации и др.)

Минимизации так же подлежит число посещений органов (организаций).

Кроме того, в нескольких отделах Управления Росреестра по Республике Татарстан,

в том числе, в отделах по г. Казани осуществляется перевод в электронную форму документов на бумажных носителях, представляемых заявителем для осуществления учетно-регистрационных действий (в том числе при необходимости создания электронных образов таких документов). Согласно Плана мероприятий «дорожной карты» на сентябрь 2014 г. запланировано внесение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона.

Таким образом, Управление Росреестра по РТ одним из первых на территории России стало осуществлять перевод хранящихся и поступающих документов в электронный вид.

Это, в последствии, позволит перейти в максимально короткие сроки к государственной регистрации прав и сделок по экстерриториальному принципу, оперативно обеспечить доступ к информации, содержащейся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, увеличить качество и с одновременным сокращением сроков проведения правовой экспертизы.

Все вышеизложенное, в конечном итоге позволит достичь показателей, установленных планом мероприятий «дорожной карты».

Оперативность оказания государственных услуг населению — сегодня задача номер один. Чем быстрее оформляются разного рода документы, тем быстрее работает экономика, и, в конечном счете, это благополучие и спокойствие каждого из нас.

Процесс регистрации документов, будь то право собственности на недвижимость, вступления в наследство или оформление материнского капитала, у большинства жителей нашей ассоциируется с долгой, рутинной, требующей терпения процедурой. Создание электронного архива в этом смысле — настоящий прорыв. Теперь оформление документов занимает от одного дня до недели.

Успешный опыт Управления Росреестра по РТ является отличным примером для других служб и ведомств. Ведь если на электронную систему перейдут все ведомства, процесс выдачи необходимых людям документов пойдет еще быстрее. ●

ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

ЭЛЬЗА ГАЙНУТДИНОВА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА ФИЛИАЛА
ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



С 30 июня 2014 года вступил в силу приказ Минэкономразвития России №89 от 25 февраля 2014 года «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития

России от 24 ноября 2008 г. № 412» (далее – новые требования). Согласно новым требованиям межевой план составляется на основе сведений государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) об определенном земельном участке, здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, которые расположены на таком земельном участке (кадастровой выписки об объекте недвижимости) и (или) сведений об определенной территории (кадастрового плана территории).

Межевой план должен подготавливаться в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляться в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных.

Средства усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера должны быть сертифицированы в соответствии с законодательством Российской Федерации и совместимы со средствами квалифицированной электронной подписи, применяемыми Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии, ее территориальными органами, подведомственным ей государственным учреждением.

Информация о требованиях к совместимости, квалифицированному сертификату ключа электронной подписи, обеспечению возможности подтверждения подлинности усиленной квалифицированной электронной подписи кадастрового инженера размещается на официальном сайте.

Состав сведений межевого плана в форме электронного документа должен соответствовать составу сведений, содержащихся в утвержденной форме межевого плана, с учетом новых требований.

Разделы, относящиеся к графической части межевого плана, акт согласования, а также документы, которые в соответствии с новыми требованиями подлежат включению в состав Приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов

в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего межевой план.

Если договором подряда предусмотрена подготовка межевого плана на бумажном носителе, то межевой план подготавливается дополнительно в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью кадастрового инженера, подготовившего такой план; подпись и оттиск печати кадастрового инженера, подготовившего такой межевой план, проставляются также в акте согласования; незаполненные реквизиты разделов текстовой части межевого плана не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак «—» (прочерк).

Обзор изменений, вносимых в новые требования к форме и подготовке межевого плана:

1. Вместо титульного листа и содержания межевого плана введен новый раздел «Общие сведения о кадастровых работах», подлежащий обязательному включению в состав межевого плана. В данном разделе указываются: виды выполненных работ, цель кадастровых работ (в случае, если образование земельных участков

связано с выделом земельных участков в счет доли (долей) в праве на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения), сведения о заказчике кадастровых работ, сведения о кадастровом инженеру и дата подготовки межевого плана.

2. Установлено более подробное заполнение реквизитов раздела «Исходные данные», подлежащего обязательному включению в состав межевого плана.

Состав сведений о документах, на основании которых подготовлен межевой план, и документах, использованных при подготовке межевого плана, а также сведений о средствах измерений зависит от примененного кадастровым инженером метода осуществления кадастровых работ.

При наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства в разделах «Исходные данные», «Сведения об образуемых земельных участках и их частях», «Сведения об измененных земельных участках и их частях» и «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства. При отсутствии в ГКН сведений о таких объектах недвижимости в данных разделах указываются ранее присвоенные инвентарные или условные номера, содержащиеся в том числе в документах, имеющих в распоряжении заказчика кадастровых работ, реквизиты документов, содержащих информацию о ранее присвоенных номерах указываются в разделе «Исходные данные», а в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся реквизиты уведомлений об отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства.

3. В разделе «Сведения о выполненных измерениях и расчетах», подлежащем обязательному включению в состав межевого плана (за исключением случая подготовки межевого плана в отношении земельного участка, образуемого в результате объединения земельных участков), уточнено значение средней квадратической погрешности, которое следует указывать в зависимости от метода осуществления кадастровых работ. При этом формулы, примененные для расчета предельной допустимой погрешности определения площади земельных участков (частей земельных участков), указываются в межевом плане с подставленными в данные формулы значениями и результатами вычислений.

4. В разделе «Сведения об образуемых земельных участках и их частях», подлежащем включению в состав межевого плана, подготавливаемого в результате кадастровых работ по образованию земельных участков, добавился реквизит 6 «Сведения о земельных участках, смежных с образуемым земельным участком».

При невозможности получения информации о правообладателях смежных земельных участков реквизит 6 разделов «Сведения об образуемых земельных участках и их частях» и «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» не заполняется, а в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся сведения о выполненных кадастровым инженером действиях по установлению информации о правообладателях смежных земельных участков.

5. Установлено, что раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» так же, как в случаях выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения границ и (или) площади земельного участка; по исправлению ошибки в сведениях ГКН о местоположении границы и (или) площади земельного участка; по образованию земельных участков, в случае если уточнены сведения о местоположении границ смежных земельных участков (при этом данные участки уточнены одновременно), включается в состав межевого плана и в случае выполнения кадастровых работ по уточнению сведений ГКН о местоположении части (частей) земельного участка.

В случае если кадастровые работы выполнялись только в связи с уточнением части (частей) земельного участка, в раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» включаются сведения только об уточняемой части (частях) земельного участка.

6. Уточнены требования к заполнению реквизитов в разделах текстовой части межевого плана в отношении части земельного участка.

Характеристика части земельного участка указывается на основании:

- сведений ГКН – в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в прежних либо уточняемых границах на измененных или уточняемых земельных участках;

- сведений ГКН о зоне с особыми условиями использования территории – в отношении образуемых частей земельных участков;

- актов органов государственной власти или органов местного самоуправления, договоров, в том числе пред-

варительных, вступивших в законную силу судебных актов – в отношении образуемых частей земельных участков. Копии таких документов включаются в состав Приложения.

При отсутствии документа, подтверждающего устанавливаемое ограничение (обременение) права, в реквизитах межевого плана в отношении части земельного участка вместо характеристики указывается цель образования части, а в разделе «Заключение кадастрового инженера» дополнительно указывается цель формирования такой части и отсутствие подтверждающего документа.

Если образование части земельного участка связано с установлением зоны с особыми условиями использования территории и при этом отсутствует акт, устанавливающий границы такой зоны, то соответствующие сведения вносятся в ГКН на основании нормативного правового акта, предусматривающего общие правила установления зон определенного вида.

Копии таких документов в состав Приложения не включаются, а в разделе «Заключение кадастрового инженера» указываются реквизиты нормативно правового акта и ссылка на источник его официального опубликования.

7. При выполнении кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка в разделе «Заключение кадастрового инженера» должно быть приведено в виде связного текста обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее например:

- описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например, забор);

- сведения, обосновывающие существование границ земельного участка на местности 15 и более лет.

8. Добавлены новые требования к оформлению раздела «Схема расположения земельных участков», а также к разделу «Чертеж земельных участков и их частей»: теперь на схеме отображаются границы земельного участка, в отношении которого проводятся кадастровые работы, а также границы смежных с ним участков, границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий (если участок располагается в такой зоне). А на Чертеже теперь отображаются границы частей земельных участков.

9. В акт согласования местоположения границы земельного участка включен пункт о том, что лица, персональные

данные которых содержатся в акте, подтверждают свое согласие на обработку персональных данных, а именно сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также иных действий, необходимых для обработки персональных данных в рамках предоставления органами кадастрового учета в соответствии с законодательством Российской Федерации государственных услуг, в том числе в автоматизированном режиме, включая принятие решений на их основе органом кадастрового учета в целях предоставления государственной услуги.

При оформлении акта согласования местоположения границ земельного участка в отношении заинтересованного лица, являющегося правообладателем земельного участка, местоположение границ которого уточнено в результате кадастровых работ, графа «Кадастровый номер смежного земельного участка» теперь не заполняется. Ранее в данном случае ставился прочерк.

10. К случаям, при которых межевой план оформляется в виде одного документа, добавился случай, когда одновре-

менно с образованием земельного участка или уточнением части границ и (или) изменением площади земельного участка уточняется и (или) изменяется местоположение границ и площадь смежного земельного участка (смежных земельных участков).

11. Уточнены требования к подготовке межевого плана в отношении многоконтурных земельных участков и единых землепользований.

Расписано то, каким образом должен заполняться реквизит 4 раздела «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» в отношении единого землепользования: должны быть указаны площадь единого землепользования (как сумма площадей входящих земельных участков), величина предельной допустимой погрешности определения площади единого землепользования, кадастровый номер земельного участка, входящего в это единое, площадь этого земельного участка и величина предельной допустимой погрешности определения такой площади.

В отношении образуемых и измененных многоконтурных земельных участков, а также, если измененный земельный участок является единым землепользованием, уточнено заполнение раздела «Све-

дения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам», а именно, в качестве обозначения земельного участка, для которого осуществляется доступ, указывается кадастровый номер (обозначение) единого землепользования или многоконтурного земельного участка, а также учетный номер (обозначение) контура.

12. В приложении «Специальные условные знаки» добавлены обозначения для пунктов геодезической основы, точки съемочного обоснования, направления геодезических построений при создании съемочного обоснования и направления геодезических построений при определении координат характерных точек границ земельного участка.

13. В Приложении 3 «Примерная форма извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» в форму «Для опубликования» так же, как и в форме «Для вручения заинтересованным лицам либо направления почтовым отправлением», добавлен пункт о том, что возражения относительно местоположения границ должны быть обоснованными.

НОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ ТЕХНИЧЕСКИХ ПЛАНОВ

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



С 30 июня вступили в силу следующие нормативно-правовые акты в отношении объектов капитального строительства:

1. Приказ Министерства экономического развития России от 25 февраля 2014 г. N 85, в отношении технических планов объектов незавершенного строительства.

2. Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 февраля 2014 г. N 86

вносит изменения в технический план здания.

3. Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 февраля 2014 г. N 87, касается технических планов помещений.

4. Приказ Министерства экономического развития РФ от 31 декабря 2013 г. N 805, вносит изменения в форму декларации.

5. Приказ Министерства экономического развития РФ от 25 февраля 2014 г. N 88, касается сооружений.

Указанные документы приводят формы технических планов в соответствии с зако-

ном «О кадастре» и вносят следующие изменения.

1. Вместо «Титульного листа» введен новый раздел «Общие сведения о кадастровых работах», подлежащий обязательному включению. В указанном разделе теперь указываются, в том числе виды выполненных кадастровых работ (создание, создание и образование части (частей), образование объектов в результате преобразования, образование и образование части (частей); изменение сведений об объекте, в том числе в связи с исправлением ошибки; изменение сведений об объекте и образованием либо изменением части (частей); образо-

вание части (частей), изменение сведений о части (частях) помещения с кадастровым номером:)

2. Исключен раздел «Содержание».

3. Исключены подпись и печать кадастрового инженера и заказчика кадастровых работ на титульном листе.

4. Включены сведения о номере кадастрового квартала.

5. Ко всем формам технических планов утверждены специальные условные знаки для оформления графической части.

6. Сведения об адресе объекта указываются в структурированном виде в соответствии с Федеральной информационной адресной системой (ФИАС) на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости.

Копия акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных присваивать адреса объектам недвижимости, помещается в состав приложения.

При отсутствии присвоенного в установленном порядке адреса описание местоположения объекта незавершенного строительства (наименования субъекта Российской Федерации, муниципального образования, населенного пункта, улицы и т.д.) в строке «Иное описание местоположения».

7. Декларация, в качестве документа основания для подготовки технического плана, заполняется в случае отсутствия разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации объекта недвижимости (если указанные документы в соответствии с законодательством в области градостроительной деятельности не изготавливались и не требовались) или технического паспорта на объект недвижимости, изготовленного до 1 января 2013 года.

8. Документы, которые в соответствии с Требованиями подлежат включению в состав приложения технического плана, подготавливаемому в виде XML-документа, оформляются в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. План этажа либо План части этажа, а в случае отсутствия у здания или сооружения этажей — План здания (сооружения) либо План части здания (сооружения) оформляются в виде файла в формате JPEG.

Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать

его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ в формате PDF формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать полноцветный режим с разрешением 300 dpi. Документы в формате JPEG должны быть выполнены в 24-битном цветовом пространстве. Разрешение изображения не должно быть меньше 250 dpi и больше 450 dpi.

9. В разделе «Общие сведения о кадастровых работах» технического плана в отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица теперь кроме наименования необходимо указать основной государственный регистрационный номер, идентификационный номер налогоплательщика.

10. В случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ГКН об объекте (в том числе в связи с исправлением ошибки), заполнению подлежат только строки раздела «Характеристики объекта», содержащие новые значения соответствующих характеристик объекта, подлежащие внесению в ГКН, за исключением кадастрового номера объекта, ранее присвоенного государственного учетного номера (для зданий).

11. Технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного объекта. При одновременном образовании нескольких объектов в результате преобразования объекта либо в случае образования объекта и части (частей) объекта технический план оформляется в виде одного документа. В указанном случае количество реквизитов, содержащих сведения об образуемых объектах должно соответствовать количеству образуемых объектов недвижимости.

Существенным и долгожданным изменением является то, что утверждена форма технического плана многоквартирного дома, которая содержит информацию, необходимую для осуществления кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме.

Разъяснено, что при отсутствии в здании или сооружении присвоенной нумерации каждому помещению на этаже, кадастровый инженер определяет не повторяющийся в пределах здания (сооружения) номер. Нумерация помещений на этаже (если в здании (сооружении) отсутствует нумерация) осуществляется по часовой стрелке, начиная от крайней левой лестницы, при размещении главного фасада здания

(сооружения) на Плана этажа параллельно нижнему краю листа.

Кроме того, при указании назначения помещения (жилое или нежилое), дополнительно для нежилых помещений, составляющих общее имущество в многоквартирном доме, указываются слова «общее имущество в многоквартирном доме».

Еще одним важным изменением технического плана здания для регистраторов, и для собственников является то, что в разделе «Характеристики здания» добавлен реквизит «Наименование».

В случае если здание или сооружение имеет различное количество этажей — теперь возможно указывать наименьшее и наибольшее значение этажей с интервалом.

Закреплены особенности составления техпланов на линейные сооружения. В случае подготовки техплана в отношении отдельных типов сооружений (линейных и т.п.), расположенных более чем в одном кадастровом округе, такой технический план оформляется в виде одного документа, содержащего сведения, как в отношении всего сооружения, так и в отношении каждой части сооружения, расположенной в определенном кадастровом округе (условная часть).

В отношении линейного сооружения Раздел «Описание местоположения сооружения на земельном участке» оформляется отдельно в отношении каждой условной части линейного сооружения. Количество таких разделов техплана должно соответствовать количеству условных частей линейного сооружения.

В «Заключении кадастрового инженера» указывается сведения о количестве условных частей линейного сооружения, номера кадастровых округов, в которых они расположены.

Координаты характерных точек контура условной части линейного сооружения определяются в системе координат, используемой для ведения ГКН на территории соответствующего кадастрового округа. При этом координаты характерной точки контура условной части линейного сооружения, расположенной на границе кадастровых округов, определяются в двух системах координат.

Раздел «Характеристики сооружения» оформляется в отношении всего линейного сооружения и его условных частей. В разделе «Характеристики сооружения», оформленном в отношении условной части, указываются сведения, описывающие исключительно условную часть.

При указании характеристик сооружения новым является предоставление возможности указания одной или нескольких открытых, общедоступных основных характеристик сооружения. ●

КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ, НАРУШАЮЩИЕ ЗАКОН, ПРИВЛЕКАЮТСЯ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ

СЕРГЕЙ ЕГОРОВ / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА №4 УПРАВЛЕНИЯ ПО НАДЗОРУ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРОКУРАТУРЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН, СТАРШИЙ СОВЕТНИК ЮСТИЦИИ



Необходимыми для кадастрового учета документами в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» являются межевой

план земельного участка, технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, акт обследования. Указанные документы подготавливаются в результате кадастровых работ, осуществляемых кадастровыми инженерами. Эти документы являются основанием для внесения сведений об объектах недвижимости в государственный кадастр недвижимости.

На сегодняшний день в республике выданы квалификационные аттестаты более 600 кадастровым инженерам. «Брак» в работе кадастровых инженеров ведет к принятию органом кадастрового учета многочисленных решений о приостановлении либо отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, что, в конечном счете, приводит к нарушению прав собственников объектов недвижимости. Часто встречающимися стали такие нарушения как внесение кадастровыми инженерами недостоверных сведений в межевой план, технический план и акт обследования.

Частью 4 ст. 14.35 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность лиц, осуществляющих кадастровую деятельность, за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования. Санкция данной статьи предусматривает административную ответственность в виде административного штрафа в размере пяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет.

В соответствии со ст. 25 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» прокурор, исходя из характера нарушения закона должностным лицом,

выносит мотивированное постановление о возбуждении производства об административном правонарушении. Постановление прокурора о возбуждении производства об административном правонарушении подлежит рассмотрению уполномоченным на то органом или должностным лицом в срок, установленный законом.

В соответствии со ст. 28.4 КоАП РФ дела об административных правонарушениях, предусмотренных ч. 4 ст. 14.35 КоАП, возбуждаются только прокурором.

Вынесенные прокурорами постановления о возбуждении дела об административном правонарушении рассматриваются по существу мировыми судьями.

Начиная с конца 2013 года и по настоящее время, в органы прокуратуры из Кадастровой палаты поступили материалы в отношении 32 кадастровых инженеров о нарушениях, допускаемых при подготовке межевых планов, для проведения проверки и решения вопроса об административной ответственности. В большинстве случаев в ходе проверок факты нарушений нашли свое подтверждение. В отношении кадастровых инженеров прокурорами возбуждено 21 дело об административном правонарушении, предусмотренном ч. 4 ст. 14.35 КоАП.

Постановлениями мировых судей 8 кадастровых инженеров привлечены к административной ответственности в виде штрафа. В отношении 3 кадастровых инженеров судами установлена их вина в совершении правонарушения, однако в силу малозначительности совершенного правонарушения производство по данным делам прекращено с объявлением устного замечания. Остальные дела в настоящее время находятся на рассмотрении в судах.

В восьми случаях прокурорами вынесены определения об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении. Часть таких определений обжалована Кадастровой палатой. По результатам рассмотрения жалоб прокуратурой республики отменены 5 определений об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении, материалы проверки

возвращены на новое рассмотрение. По результатам дополнительных проверок дела об административном правонарушении возбуждены. Постановлениями мировых судей 2 кадастровых инженера привлечены к административной ответственности в виде штрафа, одному кадастровому инженеру объявлено устное замечание, 2 материала находятся на рассмотрении в судах.

В одном случае по жалобе Кадастровой палаты прокуратурой республики вынесено решение об отмене определения об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении и возвращении материалов на новое рассмотрение, и одновременно директору Кадастровой палаты внесено представление об устранении нарушений федерального законодательства, поскольку сотрудники палаты произвели исправление кадастровой ошибки в границах участка, сформированного на основании схемы расположения земельного участка при наличии предусмотренных законом оснований для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета.

Для доказательства вины кадастрового инженера нужны специальные познания в области геодезии и картографии, законодательства о государственном кадастровом учете, в связи с чем прокуроры привлекают сотрудников Кадастровой палаты для участия в проведении проверки, а в ходе судебного разбирательства ходатайствуют перед судом о привлечении сотрудников Кадастровой палаты для участия в суде в качестве специалистов.

Нередки случаи, когда уже после привлечения к административной ответственности кадастровый инженер вновь совершает правонарушение, предусмотренное ч. 4 ст. 14.35 КоАП. В таких случаях прокуратурой республики городские и районные прокуроры ориентированы ставить перед судом вопрос о дисквалификации кадастрового инженера.

Работа в данном направлении прокуратурой республики будет продолжена в тесном взаимодействии с Кадастровой палатой. ●

В РТ ВЫЯВЛЕНО БОЛЕЕ 64,7 ТЫС. ГЕКТАР НЕИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ

ИЛЬНУР ГАЛЕЕВ / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Таковы результаты мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, проводимого Управлением Росреестра по Республике Татарстан по всей республике.

Государственными инспекторами по использованию и охране земель Управления Росреестра по Республике Татарстан (далее — Управление) в период с 21.05.2014 по 11.06.2014 проведено обследование земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Татарстан.

По результатам обследования выявлено более 64,7 тыс.га неиспользуемых земель, из которых более 28,6 тыс.га принадлежат юридическим лицам и крестьянско-фермерским хозяйствам (КФХ), 11,8 тыс.га находятся в собственности физических лиц, более 11,6 тыс.га находятся в общей долевой собственности, более 9,6 тыс.га находятся в государственной собственности и 3,1 тыс.га числятся как неостребованные земельные доли. В соответствии со ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ) сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения относятся к особо ценным и подлежат особой охране.

В указанных целях, в соответствии со ст.13 ЗК РФ собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками. Однако, у многих юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (КФХ) земельные участки по причине неиспользования более трех лет заросли древесной растительностью.

Как видно из результатов проведенного обследования, большинство правообладателей, не использующих земли сельскохозяйственного назначения, являются юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями (КФХ). Согласно требованиям п. 1.5 Административного регламента, утвержденного приказом Министерства экономического развития РФ от 30.06.2011 № 318 «Об утверждении Административного регламента Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии проведения проверок при осуществлении государственного земельного контроля в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», государственные инспекторы по использованию и охране земель имеют право выдавать предписания об устранении подобных нарушений лишь при проведении проверок. В то же время, требования Федерального закона от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» не позволяют Управлению самостоятельно проводить внеплановые выездные проверки в отношении данных категорий лиц. Провести внеплановые выездные проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей возможно на основании требования прокурора. В этом случае, по проверкам, проводимым на основании требования прокурора, государственные инспекторы по использованию и охране земель имеют право выносить предписания, что дает возможность контролировать ход устранения выявленных нарушений. При поступлении материалов проверок от иных органов, в том числе от органов прокуратуры, выдача предписаний не предусмотрена.

СПРАВКА:

В 2013 году по результатам аналогичного обследования земель было выявлено 54,5 тысяч гектар неиспользуемых земель по республике.

Большие площади неиспользуемых земель — в Пестречинском (9876 га), Чистопольском (5029,5 га), Агрызском (4632,4) районах. Кроме того, если сравнить в динамике с прошлым годом, значительно увеличилось количество земель сельскохозяйственного назначения, неиспользуемых должным образом, в Заинском — с 569,4 га в 2013 году до 1169 га в 2014 году, Зеленодольском — с 719,7 га до 1469,7 га, Мамадышском — с 523 га до 3386 га, Камско-устыинском районах — с 547,3 на 1770 га и некоторых других.

В Арском и Кукморском районах, в которых по данным работы прошлого года отсутствовали неиспользуемые земли, в 2014

году увеличилось до 469,0 и 1772,0 соответственно.

КСТАТИ

В прошлом году благодаря работе госземинспекторов Управления Росреестра по Республике Татарстан было вовлечено в сельскохозяйственный оборот более 13 тыс. га заброшенных земель.

Следует также отметить, что в ходе обследования земель сельскохозяйственного назначения инспекторами Управления было выявлено 228 незаконно разрабатываемых карьеров на площади более 700 га, разработка которых ведется с нарушением земельного законодательства, что говорит о катастрофических масштабах противоправных действий землепользователей.

В большинстве случаев установить лиц, нарушающих законодательство, затруднительно в связи с тем, что добыча общераспространенных ископаемых ведется эпизодически и не всегда представляется возможным на месте зафиксировать факт правонарушения. К тому же, почти во всех случаях, когда возможно установить лиц нарушающих требования земельного законодательства, работы ведутся юридическими лицами, проведение внеплановых проверок в отношении которых ограничено действием требований Федерального закона от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

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

СПРАВКА:

В 2013 году по результатам обследования было выявлено 254 незаконно разрабатываемых карьеров. Из которых рекультивировано на конец года 56 карьеров. ●



ОСПАРИВАНИЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

ЛИДИЯ ПЕЧЕНКИНА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Споры, связанные с защитой вещных прав на недвижимое имущество, являются одними из самой сложной категории как гражданских, так и арбитражных дел. Количество дел данной

категории в судах не уменьшается. Обусловлено это различными факторами.

Выбор надлежащего способа защиты по спорам, связанным с защитой вещных прав на недвижимое имущество, зачастую является камнем преткновения, ведь целью обращения в суд является восстановление нарушенного права. Но не всегда изложенный в исковом заявлении способ может привести к достижению желаемого результата, в связи с чем как при подготовке иска, так и при рассмотрении дела в суде необходимы правильный подход к установлению всех обстоятельств дела, а так же их анализ.

Как показывает судебная практика, при рассмотрении данной категории дел, мелочей не бывает, поэтому уже на стадии подготовки дела к судебному разбирательству нужно определить характер правоотношений, из которых возник спор, подлежащие применению нормы права, а также способ защиты.

В связи с этим, а также в целях избежания подводных камней и затягивания судеб-

ных процессов на длительный срок, предлагаем вашему вниманию разъяснения, а также расскажем о наиболее частых ошибках как граждан, так и юридических лиц при обращении в суд за защитой своих нарушенных прав и интересов.

1. Оспаривание свидетельства о государственной регистрации права либо записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

В соответствии со ст. 2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ (далее — Закон о регистрации), государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также — государственная регистрация прав) — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) определены способы защиты гражданских прав,

в том числе признание права, а также признание оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности, применения последствий недействительности ничтожной сделки.

Защита нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд (далее – суд) (ст. 11 ГК РФ).

Таким образом, судебная защита нарушенных или оспариваемых прав осуществляется способами, предусмотренными федеральным законом.

В данном случае необходимо отметить, что статьей 12 ГК РФ и другими федеральными законами не предусмотрено такого способа защиты гражданского права, как обжалование акта регистрации права. В судебном порядке может быть оспорено зарегистрированное право, а не запись о его регистрации.

Государственная регистрация — это действие регистрирующего органа, которое не порождает прав и обязанностей, а только подтверждает их возникновение. Следовательно, у требований о признании недействительной записи в ЕГРП и требований о признании недействительным свидетельства о государственной регистрации нет правовой природы. Они не могут быть использованы для защиты нарушенного или оспоренного права.

ПРИЗНАНИЕ СДЕЛКИ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ БЕЗ ПРИМЕНЕНИЯ ПОСЛЕДСТВИЙ ЕЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТИ, НЕ ВЛЕЧЕТ ВНЕСЕНИЕ ЗАПИСЕЙ В ЕГРП, А, СООТВЕТСТВЕННО, НЕ ВЛЕЧЕТ И ВОССТАНОВЛЕНИЕ НАРУШЕННЫХ ПРАВ

Более того, регистрирующий орган осуществляет государственную регистрацию прав и сделок с ним на основании представленных документов, то есть в заявительном порядке.

Акт государственной регистрации носит правоподтверждающий, а не распорядительный характер, свойственный правовым актам органов исполнительной власти. В действиях по проведению регистрации не выражаются какие-либо юридически властные волеизъявления регистрирующего органа, а действие акта регистрации не прекращается исполнением, как это свойственно ненормативным правовым актам.

Следовательно, иски направленные исключительно на устранение из реестра соответствующих записей о праве собственности ответчика на предмет спора без отражения информации о законном собственнике на недвижимое имущество, негативным образом сказывается на гражданском обороте.

2. Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется в рамках искового производства, а не в рамках оспаривания действий государственных органов и должностных лиц.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется в рамках искового производства, связанного с рассмотрением спора о праве, который предполагает решение вопроса о том, кому из сторон принадлежит спорное право. Иск о признании недействительным зарегистрированного права направлен только на отрицание наличия права, но не связан с решением вопроса о том, кому это право принадлежит.

Данная позиция подтверждается Постановлением Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. N 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» от 29.04.2010г. №10/22 (далее – Постановление № 10/22).

Так, согласно Постановлению №10/22, ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. 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 ч. 1 ст. 41 ГПК РФ или ч. ч. 1, 2 ст. 47 АПК РФ. Ответчик - лицо, которое истец считает нарушителем своих прав. Поэтому, если оспаривается зарегистрированное право, ответчиком должен выступать тот, за кем это право собственно зарегистрировано (абз. 1 п. 53 Постановления Пленума N 10/22).

В пункте 56 Постановления №10/22 от 29.04.2010г. указано, что зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам гл. 25 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) или гл. 24 АПК РФ, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество. Оспаривать зарегистрированное право лицо может путем предъявления иска к правообладателю, а не к регистрирующему органу.

3. Признание исполненной сделки недействительной без применения последствий ее недействительности.

В соответствии со ст. 166 ГК РФ недействительные сделки могут быть оспоримыми и ничтожными.

Оспоримая сделка — это сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом.

Ничтожная сделка — это сделка, недействительная по основаниям, установленным законом, независимо от такого признания.

Пунктом 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее – Постановление N 6/8) установлено, что при удовлетворении иска в мотивировочной части решения суда о признании сделки недействительной должно быть указано, что сделка является ничтожной,

в этом случае последствия недействительности ничтожной сделки применяются судом по требованию любого заинтересованного лица либо по собственной инициативе.

Однако на практике частым явлением становится вынесение решения о признании ничтожной сделки недействительной без применения последствий недействительности, когда указание на ничтожность сделки входит в резолютивную часть судебного решения.

Такой подход не только не восстанавливает нарушенное право истца, но ведет к правовой неопределенности и влечет дальнейшие споры.

Как уже указывалось выше, для признания сделки ничтожной обращение в суд не требуется. Необходимость для обращения в суд возникает только для применения судом последствий недействительности ничтожной сделки. В таком случае вывод о ничтожности сделки содержится не в резолютивной, а в мотивировочной части судебного акта. Резолютивная же часть в таком иске содержит указания на конкретные последствия недействительности.

Что же касается исполнения таких решений суда, то вернемся к Закону о регистрации. В соответствии с абз.6 п.1 ст.17 одним из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество является вступивший в законную силу судебный акт.

При этом, согласно п.52 Постановления №10/22, в частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основаниями для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРП.

Таким образом, признание сделки недействительной без применения последствий ее недействительности, не влечет внесение записей в ЕГРП, а, соответственно, не влечет и восстановление нарушенных прав.

Итак, в данной статье мы вам рассказали о наиболее частых ошибках, с которыми сталкиваются наши заявители, обращаясь в судебные органы, а также способах их решения. Надеемся, что вышеуказанные подсказки помогут вам при разрешении споров и восстановлении прав и законных интересов. ●



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



Юлия Карманова
заместитель начальника
отдела государственной
регистрации арестов и
предоставления информации
о зарегистрированных правах
на объекты недвижимости
Управления Росреестра
по Республике Татарстан



Людмила Кулагина
заместитель начальника
отдела государственной
регистрации сделок
и перехода прав физических
лиц Управления Росреестра
по Республике Татарстан



Альбина Магсумова
заместитель начальника
отдела государственной
регистрации прав
юридических лиц и договоров
долевого участия Управления
Росреестра по Республике
Татарстан



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

НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ ЮЛИЯ КАРМАНОВА

Заказали выписку из ЕГРП об отсутствии арестов на квартиру. Уточните, пожалуйста, информация на дату получения данной выписки будет актуальна?

В соответствии с п. 33 Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 мая 2010г. N180, сведения, предоставленные на основании запроса, независимо от способа предоставления являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Какими способами могут предоставляться сведения из ЕГРП ?

В соответствии с п.5 Приказа Министерства экономического развития РФ от 14 мая 2010 г. N180 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в запросе о предоставлении сведений из ЕГРП указывается один из следующих способов предоставления сведений из ЕГРП:

- предоставление сведений в виде бумажного документа, который заявитель получает непосредственно при личном обращении;
- предоставление сведений в виде бумажного документа, который направляется органом, осуществляющим государ-

ственную регистрацию прав, заявителю посредством почтового отправления;

- предоставление сведений в виде электронного документа, который направляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, заявителю посредством электронной почты;

- предоставление сведений в виде электронного документа, размещенного на официальном сайте Росреестра в сети Интернет, ссылка на который направляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, заявителю посредством электронной почты;

- предоставление сведений в виде электронного документа, который направляется органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, заявителю посредством отправки XML-документа

с использованием веб-сервисов.

Могу ли я узнать кто обращался за получением информации о зарегистрированных правах в отношении принадлежащей мне квартиры ?

В соответствии пунктом 4 статьи 7 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, на который он имеет права. Указанная информация предоставляется в срок не более чем семь рабочих дней.

Мы потеряли документы на квартиру. Можем ли мы получить копию договора купли-продажи?

В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. № 122 – ФЗ правообладателю, его законному представителю, лицу, получившему доверенность от правообладателя или его законного представителя, по их заявлениям в письменной форме выдаются копии договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

**НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ
ЛЮДМИЛА КУЛАГИНА**

Необходимо ли согласие супруга (супруги) арендатора и арендодателя для государственной регистрации договора аренды?

В соответствии с пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Поскольку договор аренды подлежит государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства, то на государственную регистрацию договора аренды необходимо предоставлять нотариально удостоверенное согласие супруга и арендатора и арендодателя. Исключения составля-

ет недвижимое имущество, полученное арендодателем безвозмездно (например, по договору дарения, наследству, в порядке приватизации и т.д.). В указанном случае согласие супруга арендодателя (собственника недвижимого имущества) не требуется.

Возможно ли проведение государственной регистрации прав без нотариально удостоверенного согласия другого супруга в случае, когда необходимость получения такого согласия предусмотрено законодательством?



В соответствии с пунктом 1 статьи 173.1 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, необходимость получения которого предусмотрено законом, является оспоримой, если из закона не следует, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, уполномоченного давать согласие, при отсутствии такого согласия. Она может быть признана недействительной по иску такого лица или иных лиц, указанных в законе.

На сегодняшний день практика складывается следующим образом. При предоставлении документов на государственную регистрацию сделки или перехода права в случае, когда необходимое на то в соответствии с требованиями действующего законодательства согласие другого супруга не представлено государственная регистрация прав приостанавливается в соответствии с пунктом 1 статьи 19 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации

прав на недвижимое имущество и сделок с ним» по решению государственного регистратора на 1 месяц. По истечении месяца данная сделка регистрируется как оспоримая.

Необходимо ли получить согласие органов опеки и попечительства для приобретения недвижимости (доли недвижимости) на имя несовершеннолетнего ребенка в рассрочку либо с привлечением кредитных средств?

Согласно действующему законодательству, если иное не предусмотрено договором купли-продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит признается находящимся в залоге у продавца, а в случае приобретения недвижимости с привлечением кредитных средств, в залоге у кредитора. Государственная регистрация договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о возникновении ипотеки в силу закона.

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

В связи с изложенным для приобретения недвижимости (доли недвижимости) на имя несовершеннолетнего ребенка в рассрочку либо с привлечением кредитных средств необходимо получить разрешение органов опеки и попечительства.

**НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ
АЛЬБИНА МАГСУМОВА**

Нужно ли предприятию оплачивать государственную пошлину за государственную регистрацию прекращения права хозяйственного ведения?

За государственную регистрацию прекращения права хозяйственного ведения государственная пошлина не взимается.

Застройщик заключил первый договор долевого участия в отношении объекта долевого строительства в нежилом здании. Какие документы необходимы для государственной регистрации данного договора?

Согласно ст.25.1 Федерального закона №122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства), договора долевого участия в строительстве с описанием объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства, разрешения на строительство, проектной декларации, плана создаваемого объекта недвижимого имущества с указанием его местоположения и количества находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений. С 01.01.2014 на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства, наряду с данными документами по желанию застройщика может быть представлен договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче нежилого помещения по договору долевого участия в долевом строительстве.

Скажите пожалуйста, в какой срок осуществляется государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства?

С 01.10.2013 г. срок государственной регистрации составляет 18 календарных дней.

Какие документы необходимо подготовить юридическим лицам для государственной регистрации смены залогодержателя по кредитному договору?

Государственная регистрация передачи прав и обязанностей по кредитным договорам осуществляется на основании заявления сторон договора; документа, подтверждающего полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица; договора уступки права требования (цессии), подписанного сторонами и содержащего, в том числе, информацию о кредитном

договоре; учредительных документов юридического лица; документов, подтверждающих полномочия лиц на подписание договора уступки права требования (цессии); документа об уплате государственной пошлины в размере 1000 рублей; иных документов, которые в установленных законодательством случаях необходимы для государственной регистрации, в том числе для проверки законности сделки.



Может ли учредитель, он же директор ООО продать этому ООО недвижимое имущество, находящееся в его личной собственности, и купить данное имущество от имени ООО?

Сделка, заключенная руководителем общества с ограниченной ответственностью в качестве представителя этого юридического лица – покупателя, и им же, в качестве продавца – физического лица, по-нашему мнению, нарушений действующего законодательства не содержит.

**НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ
ДИНАРА ХУСАИНОВА**

Как можно получить копии документов, на основании которых земельный участок поставлен на государственный кадастровый учет?

В целях получения копий документов, на основании которых сведения

о земельном участке были внесены в государственный кадастр недвижимости, в соответствии со ст. 14 Закона № 221 – ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и Порядком предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, утвержденным Приказом Министерства экономического развития России от 27.02.2010г. № 75, необходимо обратиться с запросом утвержденной формы в орган кадастрового учета (в любой отдел филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан»).

Запрос может быть представлен заявителем лично, по почте, либо через Интернет-портал государственных услуг rosreestr.ru. Дополнительная информация размещена на официальном сайте филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан kadastr.tatarstan.ru.

Кроме того, согласно Федеральному закону от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», сведения, содержащие персональные данные, являются сведениями ограниченного доступа и предоставляются ограниченному кругу лиц. Также сообщаем, что сведения кадастра являются платными. Приказом Минэкономразвития России от 30.07.2010 г. № 343 утвержден Порядок взимания и возврата платы за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, и размерах такой платы.

В каких случаях не требуется разрешение на строительство?

Разрешение на строительство не требуется в случаях, предусмотренных ч. 17 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а именно строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования; изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом; а также иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

В соответствии с Перечнем объектов, для строительства которых не требуется выдача разрешений на строительство, утвержденного распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан от 24.06.2011г. № 1038-р выдача разреше-

ния на строительство не требуется в случае, когда земельный участок, предназначенный для строительства объекта недвижимости (гаража), входит в состав земельного участка, предоставленного гаражно-строительному кооперативу.

Каким образом можно внести в кадастр сведения о части земельного участка, обремененным сервитутом?

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации от 30.11.1994г. № 51-ФЗ сервитут (ограниченное право пользования чужим земельным участком) устанавливается соглашением между сторонами либо на основании решения суда.

В целях внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о сервитуте, установленном на земельном участке, правообладателю земельного участка (представителю собственника) либо лицу, в пользу которого установлен сервитут, необходимо обратиться в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан с заявлением утвержденного формы о государственном кадастровом учете изменений земельного участка с приложением межевого плана, подготовленного в связи с образованием части земельного участка, при этом в межевом плане должен содержаться документ, подтверждающий установление сервитута.

Для подготовки межевого плана необходимо обратиться к кадастровому инженеру, в компетенцию которого входит указанная услуга.

Дополнительная информация, а также информация о кадастровых инженерах размещена на официальном сайте филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан kadastr.tatarstan.ru.

Допускается ли составление технического плана объекта капитального строительства на основании Декларации, заверенной правообладателем объекта недвижимости?

В соответствии с частью 8 статьи 41 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре) сведения об объекте недвижимости указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод такого объекта недвижимости в эксплуатацию, проектной документации такого объекта недвижимости или технического паспорта на такой объект недвижимости. При отсутствии указанных документов такие сведения, за исключением сведений

о местоположении здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке и о местоположении помещения в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости (далее — Декларация).



В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены случаи, при которых выдача разрешения на строительство не требуется.

Таким образом, в случае если выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предусмотрена действующим законодательством, то технический план должен быть подготовлен кадастровым инженером на основании таких документов, а не на основании Декларации.

Вместе с тем, постановлением Правительства Российской Федерации от 1

марта 2013 г. № 175 «Об установлении документа, необходимого для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», вступившим в силу с 12 марта 2013 г., установлено, что документом, необходимым для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, помимо документов, предусмотренных частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является технический план, подготовленный в соответствии с требованиями статьи 41 Закона о кадастре. Таким образом, подготовка технического плана на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с указанной даты невозможна.

С учетом изложенного, в случае если разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано уполномоченным органом до 12 марта 2013 г., то подготовка технического плана должна осуществляться на основании в том числе проектной документации и (или) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В случае если разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано после 12 марта 2013 г., то технический план может быть подготовлен на основании проектной документации или изготовленного до 01.01.2013 г. технического паспорта таких объектов недвижимости.

Вышеизложенная позиция соответствует позиции Министерства экономического развития Российской Федерации по аналогичному вопросу, что подтверждается письмами от 21.10.2013 г. № Д23и-5101, от 06.05.2014 г. № ОГ-Д23-3272, от 14.05.2014 г. № Д23и-1644, и позиции Росреестра, изложенной в письме от 07.03.2014 г. № 14-3327/14.

Необходимо ли заверять подпись представителя имеющего право действовать от имени юридического лица без доверенности, оттиском печати данного юридического лица при оформлении акта согласования местоположения границ земельного участка?

В соответствии с п. 84 Требований к подготовке межевого плана утвержденных приказом Минэкономразвития №412 от 24.11.2008г. при оформлении акта согласования местоположения границы земельного участка не предусмотрено обязательное заверение подписи представителя юридического лица, имеющего право действовать от его имени без доверенности, оттиском печати данного юридического лица. Таким образом, как наличие, так и отсутствие в данном случае оттиска печати юридического лица не являются нарушением Требований к подготовке межевого плана. ●



ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ОТЧУЖДЕНИЯ КОМНАТ В КВАРТИРЕ

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



Отчуждение комнат, расположенных в квартире, имеет свои особенности, которые, в первую очередь, связаны с наличием у собствен-

ников соседних комнат в данной квартире права преимущественной покупки при возмездном отчуждении комнаты постороннему лицу, установленного гражданским законодательством.

Как установлено Жилищным кодексом 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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участни-

ки 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. Кроме того, продавцу доли необходимо извести в письменной форме остальных собственников комнат в этой квартире о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий продажи.

В соответствии с законодательством, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу к заявлению государственной регистрации прилагаются документы, подтверждающие, что продавец извещил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в течение месяца со дня извещения, продавец в праве продать свою долю любому лицу. При этом документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой соб-

ственности от покупки оформляется в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав или нотариально заверить. 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 отсутствия документа, подтверждающего отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, государственная регистрация будет приостановлена до истечения месяца со дня извещения продавцом остальных собственников комнат, если на день подачи заявления такой срок не истек.

Говоря об уведомлении собственников соседних квартир, необходимо отметить, что сообщение считается доставленным и в случае, когда адресату оно не было вручено по обстоятельствам, зависящим от него или адресат с ним не ознакомился.

Иными словами, если собственники соседних комнат не предоставили официальный отказ от покупки комнаты, то продавцу необходимо представить копии ранее направленных уведомлений. Также

необходимо представить извещения почтовой организации о доставке уведомлений адресатам.

Кого необходимо уведомлять, если в квартире имеются комнаты, находящиеся в муниципальной или государственной собственности?

В соответствии с пунктом 1 статьи 672 ГК РФ жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования. Также в соответствии со статьей 125 ГК РФ органы государственной власти в рамках их компетенции, могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, следует, что от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 статьи 125 ГК РФ, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Таким образом, уведомление о продаже комнаты необходимо направить в органы государственной власти или органы местного самоуправления в зависимости от того, в каком (государственном или муниципальном) жилищном фонде находится комната.

Кто вправе отказаться от права преимущественной покупки, если собственником комнаты является гражданин, находящийся под опекой или попечительством, в том числе и несовершеннолетний гражданин?

Согласно ст. 20 Федерального закона 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» для заключения в соответствии с частью 1 настоящей статьи сделок, направленных на отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего подопечному, требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства, выданное в соответствии со статьей 21 настоящего Федерального закона.

Кроме того, согласно Гражданскому кодексу РФ опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель — давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подо-



СООБЩЕНИЕ СЧИТАЕТСЯ ДОСТАВЛЕННЫМ И В СЛУЧАЕ, КОГДА АДРЕСАТУ ОНО НЕ БЫЛО ВРУЧЕНО ПО ОБСТОЯТЕЛЬСТВАМ, ЗАВИСЯЩИМ ОТ НЕГО ИЛИ АДРЕСАТ С НИМ НЕ ОЗНАКОМИЛСЯ

печному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Необходимо отметить, что Гражданским кодексом РФ сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. **Отказ законных представителей от принадлежащего подопечному, ребенку права преимущественной покупки является действием, влекущим уменьшение объема прав подопечного, ребенка, как участника общей долевой собственности, а значит сделкой, на совершение которой необходимо разрешение органов опеки и попечительства.**

Учитывая вышеизложенное, в случае представления отказа от права преимущественной покупки комнаты, выданного законным представителем несовершеннолетнего собственника, а также выданного опекуном или попечителем недееспособного или ограниченного дееспособного лица, необходимо представление согласия органа опеки и попечительства на отказ от принадлежащего подопечному права преимущественной покупки.

Подводя итоги, следует отметить, для регистрации перехода права, права собственности при продаже комнаты в квартире, обеим сторонам сделки необходимо представить в орган по регистрации прав следующие документы:

- заявление;
- договор купли-продажи комнаты;
- отказы от права преимущественной покупки либо уведомления о продаже комнаты и извещения почтового отделе-

ния связи о вручении данных уведомлений, а в случае не вручения уведомлений, предоставляются запечатанные конверты с уведомлением и отметкой почты о причинах не вручения;

- распоряжение органа опеки и попечительства о разрешении на выдачу законным представителем, опекуном или попечителем отказа от принадлежащего подопечному права преимущественной покупки (если правообладателем соседней комнаты является несовершеннолетний, либо недееспособный или ограниченно дееспособный гражданин);

- согласие залогодержателя (банка) на отчуждение заложенного имущества, в случае, если отчуждаемая комната обременена залогом (ипотекой);

- нотариально удостоверенное согласие супруга продавца на сделку по отчуждению комнаты, если данная комната находится в совместной собственности супругов (приобреталась в период брака на совместно нажитые супругами средства);

- документы, удостоверяющие личность продавца и покупателя, а также представителя, если за одну из сторон действует представитель по доверенности;

- документы, подтверждающие полномочия опекуна, попечителя, законного представителя (удостоверения, свидетельство о рождении);

- нотариально удостоверенную доверенность на представление интересов при регистрации прав, выданную представителю стороны сделки, если с заявлением обращается представитель;

- платежный документ об оплате государственной пошлины за регистрацию перехода права (1000 руб. для физического лица). ●

ТЕБЕ ПОЛОВИНА И МНЕ ПОЛОВИНА

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



В жизни часто имеют место ситуации, когда у одного жилого дома имеются два и более хозяев. Обычно такого рода «домовладение» возникает либо

при первоначальном строительстве дома на две и более семьи с соответствующим количеством входов, либо при расторжении брака между супругами, либо при получении дома в наследство несколькими наследниками. В этих ситуациях юридически у собственников возникает право общей долевой собственности на весь дом как единый объект недвижимости, а фактически, в соответствии со сложившимся порядком, каждая семья владеет и пользуется своей частью жилого дома. И живут такие семьи спокойно до тех пор, пока на какой-либо почве не возникают конфликты и разногласия, касающиеся порядка владения и пользования их недвижимым имуществом. Тогда-то и возникает у наших жильцов мысль о необходимости раздела жилого дома.

Очень часто с вопросами, как произвести реальный раздел жилого дома, правообладатели обращаются в Управление Росреестра по Республике Татарстан. Постараемся вкратце осветить данную проблему.

В соответствии с нормами гражданского законодательства имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Конечно, самая лучшая ситуация, если сособственники мирно договорятся о том, как разделить дом, и заключат в итоге договор (соглашение) реального раздела. В результате реального раздела возникают несколько самостоятельных объектов, а сам дом как единый объект недвижимости прекращает свое существование. Поэтому на новые объекты (помещения) должна быть подготовлена техническая документация с последующей постановкой их на государственный кадастровый учет.

С указанным договором все его участники должны обратиться в Управление с целью государственной регистрации прекращения права общей долевой собственности на ранее существовавший жилой дом и государственной регистрации права собственности на отдельные образованные объекты в соответствии с условиями договора, уплатив государственную пошлину в размере, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации.

К сожалению, вышеописанный выход из ситуации скорее исключение, чем правило. В условиях конфликта его участники договориться мирно не могут или не хотят. В этом случае разделять имущество придется в судебном порядке. Для этого заинтересованной стороне необходимо обра-

титься в суд с соответствующим иском заявлением.

Важный момент: в исковом заявлении надлежит просить суд признать право собственности на определенные помещения, а не установить порядок пользования помещениями в жилом доме. Помните, что государственной регистрации подлежит право собственности, а не право владения и пользования недвижимым имуществом.

Участники судебного процесса должны представить доказательства, подтверждающие правоту представившей их стороны. Суд, как правило, назначает экспертизу на предмет возможности раздела дома между собственниками. Для успешного раздела дома образуемые части должны быть изолированы друг от друга и каждая должна иметь отдельный выход на земельный участок.

Следует учесть, что судебного решения недостаточно для того, чтобы у Управления Росреестра по Республике Татарстан возникла обязанность зарегистрировать права на соответствующие объекты недвижимости. Для этого после вступления в законную силу решения суда всем собственникам жилого дома необходимо обратиться в Управление за государственной регистрацией прав, также уплатив госпошлину. При этом вновь образованные объекты до государственной регистрации прав должны быть поставлены на государственный кадастровый учет.

Зачастую, вместе с вопросом раздела жилого дома возникает и вопрос раздела находящегося в собственности земельного участка, на котором расположен указанный жилой дом. Данный вопрос решается аналогично: либо заключается соглашение о разделе земельного участка, либо участок делится в судебном порядке.

При этом каждый из образованных земельных участков должен быть учтен в государственном кадастре недвижимости. Обращаем ваше внимание на то, что данный вопрос необходимо решать одновременно с вопросом о разделе жилого дома.

Напоследок хотелось бы отметить, что вопрос реального раздела объектов недвижимости довольно сложный и требует грамотного подхода. Если вы не обладаете достаточным объемом знаний, умений и навыков в решении подобных проблем, рекомендуем воспользоваться услугами грамотного юриста. ●

СЕМИНАРЫ ДЛЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ: ВСТРЕЧИ ТЕОРЕТИКОВ И ПРАКТИКОВ



Ежемесячные семинары для кадастровых инженеров каждый раз доказывают свою необходимость и полезность. Специалисты Кадастровой палаты и Управления Росреестра выявляют темные пятна в законодательстве и недостатки еще не реализованных на практике законодательных норм, а кадастровые инженеры решают вопросы, «тормозящие» их деятельность.

Около 30 вопросов о кадастровом учете удалось рассмотреть на апрельском семинаре для кадастровых инженеров. И после двух с половиной часов обсуждения участники семинара не хотели отпускать начальника отдела Кадастровой палаты Эльзу Гайнутдинову после прочтенного ею доклада о выделении земельного участка в счет земельных долей.

Кадастровые инженеры задавали запутанные вопросы, вступали в полемику со специалистами Кадастровой палаты и Управления Росреестра, уточняли и комментировали. Без ответа остались лишь вопросы, не отрегулированные на законодательном уровне. На майском семинаре для кадастровых инженеров о нововведениях подробно рассказала заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Юлия Шпалитова. В своем выступлении она пояснила ряд принципиальных моментов, которые по сути, затрагивают и саму процедуру учета объектов капитального строительства. Теперь, на основании декларации можно подготовить технический план только в случае, если проектная документация, разрешение на ввод объекта в эксплуата-

цию в соответствии с законодательством не требуются. Второе не менее важное и долгожданное, с точки зрения, упрощения учета нововведение: на несколько объектов, образованных одновременно из одного готовится один техплан. А вот разделить комплекс объектов без разрешения на реконструкцию не удастся. Этот вопрос выходит за рамки форм и содержания техпланов, но Юлия Шпалитова разъяснила позицию Минэкономразвития, учитывая актуальность темы для многих профессионалов рынка недвижимости. Возвращаясь к теме доклада, она отметила, что согласно новым требованиям к техплану, в состав его приложения должна быть включена копия акта органа местного самоуправления о присвоении адреса объекту недвижимости.

АТТЕСТАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ



В 2014 году в Управлении Росреестра по Республике Татарстан прошло 6 заседаний квалификационной комиссии по аттестации кадастровых инженеров Республики Татарстан, организатором которого является Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

Экзамен проходит в on-line режиме. Дополнительную честность мероприятию обеспечивают веб-камеры, установленные в экзаменационном помещении. Для успешной сдачи экзамена претендентам необходимо ответить минимум на 64 вопроса из 2000. Результаты тут же выводятся на экран с помощью автоматизированной системы, что значительно ускоряет временной период проведения экзамена. Всего в этом году приняли участие в квалификационном экзамене 98 претендентов, из которых только 45 успешно прошли аттестацию. Всего же в Республике Татарстан насчитывается 654 кадастровых инженера.

С полным списком кадастровых инженеров можно ознакомиться на официальном сайте Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан (www.kadastr.tatarstan.ru). Здесь же есть информация об основных показателях качества работ кадастровых инженеров, которая поможет при выборе специалиста.

Так, к примеру, 7 кадастровых инженеров в 2013 году лишены аттестатов в связи с грубыми нарушениями Закона о кадастре.

Согласно КоАП РФ, кадастровым инженерам, предоставившим заведомо ложные сведения, грозит штраф 5.000 рублей или дисквалификация сроком на 3 года. ●



МЕЖЕВАНИЕ И УЧЕТ — ДВЕ СОСТАВЛЯЮЩИЕ ОДНОГО ДЕЛА

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

МЕЖЕВАНИЕ МЕЖЕВАНИЮ РОЗНЬ

Более двухсот раз с начала года татарстанцы обращались в суд, чтобы решить земельные споры. Учитывая устойчивое неоправданно-вольное отношение наших сограждан к земле, количество междоусобиц будет только расти. Предусмотрительные сегодня спешат оформить землю по всем правилам и крепко вбить колышки, свидетельствующие о неприкосновенности частных владений. Амбициозные — коротают время за поиском прорех в законодательстве, надеясь отыскать необременительный для себя способ самозахвата лакомого кусочка, а наиболее циничные ищут «хороших» кадастровых инженеров, расчеты которых не подчиняются законам геометрии, зато вполне согласовываются с желаниями заказчиков. Правда, в последнее время желающие обойти преграды все чаще попадают на крючок собственной самоуверенности и профессионализма сотрудников кадастровой палаты. Кадастровый инженер А. направила в орган учета межевой план, в состав которого включила правоустанавливающий документ — распоряжение местного исполкома «Об утверждении схемы земельного участка». Конечно, не оригинал — сканированный образ. Причем,

с явно выраженными признаками кустарного соединения двух документов. Сотрудники кадастровой палаты сделали запрос в ПИЗО Алькеевского района, и выяснили... такое распоряжение, действительно выдавалось. Только участок предоставлялся для индивидуального жилищного строительства. А согласно небрежно отредактированному документу — земля предназначена для жилищного строительства вообще. Что предполагалось там воздвигнуть, остается только гадать. Но задумками кадастрового инженера заинтересовалась прокуратура и в мае этого года возбудила в отношении него дело об административном правонарушении. Причем, уже второе за несколько месяцев. Ранее этот же кадастровый инженер попался на стремлении под видом кадастровой ошибки изменить конфигурацию участка, при этом захватив сотку, другую близлежащей земли в Спасском районе республики. «Если правила игры на земельном рынке не контролировать очень жестко, у людей всегда будет возникать искушение поддаться соблазну поменять площадь земельных наделов, их месторасположение, присмотрев более плодородные, удобные в обработке или просто более живописные участки, — говорит заместитель директора Када-

стровой палаты по РТ Лейсан Гатауллина. В данном случае, и речи быть не может о кадастровой ошибке. Земля учитывалась в кадастре на основании схемы расположения участков, утвержденной исполкомом. Корректировать схему законом запрещено. К тому же — кадастровая ошибка — это неточность в расчетах при определении координат. Допустить при измерении такую оплошность, чтобы она существенно изменила конфигурацию участка, невозможно. Поэтому специалисты сразу увидели, что дело пахнет подлогом и передали материалы в прокуратуру». В результате, в отношении инженера было возбуждено дело об административном правонарушении за включение заведомо ложных сведений в межевой план.

В совершении такого же правонарушения уличили кадастрового инженера Б, который «посадил» участок прямо на чужие грядки. Хозяин 15 соток в п.Константиновка узнал, что у 2,5 соток его надела вот-вот должен появиться новый хозяин (участок уже учтен в кадастре, а право еще не зарегистрировано) только после того, как провел межевание, чтобы уточнить границы и зафиксировать их в кадастровой базе. По сведениям кадастра на тех метрах его земли, которые граничат с дорогой обще-

го пользования и на которых уже лет четырнадцать, как стоит его добротный забор, расположился вновь образованный участок соседки, предназначенный для строительства гаража. Но ведь сам он обосновался здесь гораздо раньше соседей, построил дом, и без документальных доказательств видно, где проходят границы его владений. Почему орган учета допустил чужих в его огород? На кадастровой карте на месте этих соток пустота. Земельный участок вносился в кадастр по старым правилам, координаты его границ были определены без должной точности. В результате, графически участок сдвинулся: там, где на кадастровой карте прореха, на местности — хозяйские угодья. Этим и воспользовался кадастровый инженер. Заключив в 2013 году договор о формировании участка для строительства гаража распоряжение о выделении, которого датируется еще 97 годом прошлого века, землемер не выехал на местность, а воспользовался базой координат. К тому, ж, как выяснилось позже, расчеты производил не сам исполнитель работ, а привлеченный специалист. Инженер Б. поставил в документах подпись, фактически санкционировав захват

невозможно. Но, формируя межевой план для кадастрового учета, кадастровый инженер обязан был согласовать границы с хозяйкой смежного участка. Акт согласования, как и полагается, вошел в пакет документов, предназначенных для учета. Однако, кадастровый инженер, опять же, пользуясь отсутствием границ в кадастре, указывает, что участок граничит с землями общего пользования садового товарищества и согласовывает границы с его председателем. Умысел? Несомненно. Сотрудники Кадастровой палаты направили копии документов в прокуратуру. Инженеру было внесено представление об устранении допущенных нарушений. Но пострадавшей стороне судебных разбирательств не избежать. В такой ситуации необходимо решение суда о признании межевания не действительным. Также придется документально подтвердить изначальное местоположение границ. Доказательством может послужить проект застройки садоводческих объединений граждан.

Эти и другие факты подтверждают главное правило, которым должен следовать каждый рачительный хозяин: границы земельных участков должны быть точно из-

Недавно сотрудники кадастровой палаты по РТ провели анкетирование среди заявителей, предложив оценить качество работ кадастровых инженеров. Результаты таковы: 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 учета потребовалось до трех месяцев, 17 респондентов ждали исполнения работ от 3 месяцев до года, а один заявитель не мог получить документы больше года.

На сайте кадастровой палаты kadastr.tatarstan.ru опубликованы основные показатели деятельности инженеров. Их и рекомендуется использовать при выборе специалистов. Например, количество подготовленных межевых планов свидетельствует о деловой активности и практическом опыте, количество отказов в постановке на кадастровый учет — профессиональном уровне, количество межевых и техпланов, направленных в орган кадастрового учета через Интернет — о возможностях использования современных методов работы и соблюдении интересов заявителей. Сейчас межевые и техпланы принимаются только в электронном виде. Можно, конечно принести и на диске, но отправленные через интернет-портал Росреестра документы, благодаря упрощенной технологической цепочке рассматриваются в два раза быстрее. Стоит обратить внимание и на данные о правонарушениях, допущенных кадастровыми инженерами при подготовке межевых, техпланов и на информацию о количестве ошибок, исправленных по решению суда. Эти данные подсказат, осуществляет ли специалист свою деятельность в рамках закона, надежен ли он и добросовестен.

Кстати, добросовестный кадастровый инженер не переложит свою работу на заявителя. А вот в ходе анкетирования 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. Собирать подписи у смежников земельного участка дело кадастрового инженера! Да, и имейте ввиду, в случае возражений против согласования границ заинтересованные лица должны предоставить отказ в письменной форме. Они же вправе потребовать от кадастрового инженера выдать заверенную его подписью и печатью копию возражений, чтобы при необходимости подтвердить факт их подачи. А такая необходимость, учитывая рост земельных споров между соседями, возникает в наше время все чаще. ●

СРОКИ ПОДГОТОВКИ МЕЖЕВОГО ПЛАНА ЗАКОНОДАТЕЛЬНО НЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНЫ. НО ОНИ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ЗАКРЕПЛЕНЫ В ДОГОВОРЕ! В ПРОТИВНОМ СЛУЧАЕ, ВЫ МОЖЕТЕ ОКАЗАТЬСЯ В ЧИСЛЕ ТЕХ, КТО ОЖИДАЛ ИЗГОТОВЛЕНИЯ МЕЖЕВОГО ПЛАНА МЕСЯЦАМИ

чужой земли. Согласно административному законодательству он был привлечен к ответственности за внесение недостоверных сведений в межевой план и заплатил штраф пять тысяч рублей.

Недавно за консультацией к специалистам кадастровой палаты обратилась собственница садового участка, расположенного в товариществе «Щурячий» Зеленодольского района. Ее интересовал ответ на вопрос актуальный сегодня для многих: «Как доказать изначальное расположение границ участка?» Ситуация банальна: ее участок просто задекларирован в кадастре, т.е. подтвержден факт его существования, а схемы расположения с точными координатами границ нет. Много лет владея землей и обрабатывая ее, женщина так и не решилась оформить землю надлежащим образом. А вот сосед, прикупивший участок не так давно все сделал быстро и, что называется, с умом. Отмежевал, учел и... расширился за счет смежного участка. Поскольку, в кадастровой базе на месте задекларированного участка пустота, определить пересечение, либо наложение границ

мерены, обозначены и учтены в кадастре. Это единственный способ избежать самозахвата и судебных тяжб. А доверить межевание выгоднее грамотному и добросовестному специалисту. С начала года в Татарстане было возбуждено 20 административных дел в отношении кадастровых инженеров.

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ, ДОГОВАРИВАЯСЬ С КАДАСТРОВЫМ ИНЖЕНЕРОМ.

Вы заключаете договор и платите деньги за выполненную работу. Увы, гарантийный талон качества не прикладывается. Конечно, за недобросовестную работу кадастрового инженера могут оштрафовать или временно лишить аттестата. Но неплохо, если обладатель недвижимости сам выступит в качестве контролера. А для этого следует кое-что знать. Сроки подготовки межевого плана законодательно не регламентированы. Но они должны быть закреплены в договоре! В противном случае, вы можете оказаться в числе тех, кто ожидал изготовления межевого плана месяцами.



РОСРЕЕСТР – С ЗАБОТОЙ О ДЕТСТВЕ!

В рамках Международного дня защиты детей сотрудники Управления Росреестра по Республике Татарстан и Кадастровой палаты организовали благотворительную акцию для детей сирот, инвалидов и детей, оставшихся без попечения родителей.

29 мая в Казань приехали ребята из приюта Дрожжановского района и Набережно-Челнинского комплексного центра, которые приняли участие в интерактивной игре «Найди сокровища Казанского Кремля», организованной Центром помощи семье и детям «Гайлс». Дети совершили увлекательное путешествие с помощью старинной карты казанской крепости, нашли все недостающие фрагменты подсказки и в завершении нашли заветный ключ от «сундука сокровищ». А сделать так, чтобы без своего клада не остался ни один ребенок, постаралось Управление Росреестра по Республике Татарстан. Все участники игры получили ценные подарки (спортивный инвентарь, настольные игры, пазлы и т.д.) и заряд положительных эмоций, научились навыкам работы в команде и узнали много нового про историю Казанского Кремля.

2 июня представители Управления Росреестра и Кадастровой палаты навестили воспитанников двух подопечных социально-реабилитационных учреждений. Так, 30 малышам из палаты отказников 18-ой городской больницы подарили детскую одежду, обувь, подгузники и сладости. А специальную коррекционную школу-интернат №11 для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в пос. Дербышки посетили заместитель руководителя Управления Алмаз

Минникаев и заместитель директора Кадастровой палаты Гатауллина Лейсан, где стали гостями красочного праздника. Помимо теплых напутственных слов от имени ведомств, дети и подростки получили разнообразные подарки: одежду, обувь и угощения к празднику. Также школе было передано в дар Многофункциональное устройство (принтер-копир-сканер).

3 июня представители ведомств посетили еще 2 учреждения. Детям из Психоневрологического диспансера передали подгузники, игрушки, канцтовары, сладости и музыкальный центр для проведения веселых праздников для детей, находящихся на лечении, а малыши из Республиканского специализированного Дома ребенка получили в дар 6 надувных бассейнов, чтобы лето прошло весело и с пользой.

Кроме того, 16 июня в честь празднования выпускного вечера заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Алмаз Минникаев и начальник Альметьевского отдела ведомства Эльвира Аблеева навестили выпускников подшефного Альметьевского

детского дома. Алмаз Габдуллазянович обратился к ребятам с приветственной речью, поздравил их со вступлением во взрослую жизнь и вручил подарки, которые наверняка пригодятся им в самостоятельной жизни.

Напоминаем, все подарки были приобретены на средства, собранные от продажи билетов на благотворительный футбольный матч, организованный Управлением 30 мая в спортивном комплексе «Бустан» между командой Управления и Кадастровой палаты и командой «Татинвестгражданпроект».

Территориальные отделы Управления также навестили с подарками подшефные детские дома и социальные учреждения по всей республике и везде их встречали с большой радостью, теплотой и благодарностью. Малыши от всей души радовались не только подаркам, но и добрым словам, вниманию гостей. Каждый участник благотворительной акции, внесший свой вклад в большое доброе дело, смог почувствовать как важна и значима помощь этим детям, у которых нет родных и близких. ●



БЛАГОТВОРИТЕЛЬНАЯ ЯРМАРКА, ПОСВЯЩЕННАЯ МЕЖДУНАРОДНОМУ ДНЮ ЗАЩИТЫ ДЕТЕЙ ПРОШЛА В КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЕ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Сотрудники учреждения представили на ярмарку более 400-от изделий, выполненных своими руками. Каждому была предоставлена возможность продемонстрировать свои творческие способности, оценить мастерство коллег и купить понравившиеся работы. В ходе ярмарки выяснилось, что каждый третий сотрудник большого коллектива рисует, вяжет, вышивает, плотничает и лепит. Рукодельные варежки, платки, корзины и даже табуретки в считанные минуты находили своих хозяев. Неудивительно, что спрос превысил предложение. Цена на ярмарочный товар была весьма демократичной, а цель проведения мероприятия – достойной. По словам директора Кадастровой палаты Ленары Музафаровой, проблемы детей близки и понятны большей части коллектива, ведь 87% его составляют женщины. Ежегодно более 200 сотрудниц Кадастровой палаты уходят в декретный отпуск.

На вырученные деньги коллектив решил помочь одиннадцатиклассникам из Лаишевского детского дома для слепых и слабовидящих детей подготовиться к выпускному балу. 19-летнюю Надежду Мельникову пригласили в Казань, чтобы подобрать гардероб. Она приехала в сопровождении директора детского дома Рузалии Валиуллиной – девочка не видит с рождения. Но в процесс выбора нарядов в торговом центре включилась активно. У Надежды позитивный настрой и активная жизненная позиция. К тому же, она одаренная личность – пишет стихи, песни, вяжет и серьезно занимается дзюдо. Невероятным для видящих чутьем, она сумела определить, что платье, выбранное для нее сотрудниками кадастровой палаты, сидит идеально, и даже восхититься нежно-персиковым цветом обновки. При помощи самой Нади за несколько часов удалось подобрать целый гардероб. Его составила одежда, в которой девушке будет удобно и приятно отправиться не только на выпускной вечер, но и в гости, на деловую встречу. Семнадцатилетнему Василию Каримову и восемнадцатилетнему Дмитрию Матвееву туалеты выбирали также тщательно. Костюмы, рубашки, обувь, аксессуары до кассы проходили процедуру одобрения у молодых людей. Вместе с воспитанниками покупкам радовалась энергичная и требовательная Рузалия Валиуллина, которая передала спасибо всему коллективу кадастровой палаты. По ее словам достойно одеть троих уже взрослых молодых людей самостоятельно детдому невозможно. Как отметила директор Кадастровой палаты РТ Ленара Музафарова, подобные мероприятия в стенах учреждения станут традиционными.



УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА И КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА – С БЛАГОДАРНОСТЬЮ К ВЕТЕРАНАМ



7 мая в преддверии праздника, руководством и сотрудниками Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан была организована ежегодная акция, посвященная Дню Победы. По доброй традиции уже 4 год представители Управления и Кадастровой палаты поздравили участников Великой Отечественной Войны, вдов погибших мужей и труженников тыла, лично посетив их дома. Надо сказать, что ветераны встречали гостей со слезами на глазах, ведь позади уже ни один десяток лет. И каждый раз, поздравляя людей, отвоювавших для нас мирное небо над головой, сотрудники отмечают всё большую значимость и необходимость проведения таких акций.

В этом году ветеранам в качестве подарков были преподнесены продуктовые наборы к чаю, украшением которых стали букеты красных гвоздик и праздничные открытки. Всего совместными силами ведомств было поздравлено более 200 ветеранов.





ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Гумарову Сарию Садретдинову – главного специалиста-эксперта организационно-контрольного отдела Управления Росреестра по РТ
Фазлыеву Разилю Фалиховну – главного специалиста – эксперта Сармановского отдела Управления Росреестра по РТ
Ионову Наталью Анатольевну – главного специалиста - эксперта отдела приема-выдачи документов Управления Росреестра по РТ
Шайхутдинову Гузель Вагизовну – главного специалиста – эксперта отдела общего обеспечения Управления Росреестра по РТ
Дмитричеву Татьяну Павловну – ведущего специалиста – эксперта отдела общего обеспечения Управления Росреестра по РТ
Кривоногову Гульсину Харисовну – специалиста - эксперта отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Республике Татарстан
Зарипова Рустама Галимзяновича – водителя легкового автомобиля 4 разряда Балтасинского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан
Мусину Фанию Мохсиновну – специалиста 1 разряда Зареченского отдела Управления Росреестра по РТ
Зайнуллина Ирека Гилемзяновича – специалиста 1 разряда Рыбно-Слободского отдела Управления Росреестра по РТ
Гатауллину Гульфию Бариевну – специалиста 1 разряда отдела

приема-выдачи документов Управления Росреестра по РТ
Галимшину Нуралию Габидулловну – специалиста 1 разряда Арского отдела Управления Росреестра по РТ
Галаятдинову Елену Гайнутдиновну – специалиста 1 разряда Зеленодольского отдела Управления Росреестра по РТ

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Ахметшину Розу Закиевну – начальника отдела по Новошешминскому району Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан
Сафиуллина Нурислама Васильевича – начальника отдела по Рыбно-Слободскому району Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан
Локтеву Наталью Петровну – начальника отдела по Ютазинскому району Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан
Мухаметзянову Рамилю Юнысовну – техника 1 категории отдела по Менделеевскому району Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан
Гибадуллину Райхану Харисовну – уборщика служебных помещений отдела материально-технического снабжения Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан
Самитову Асию Мухаматшиновну – уборщика служебных помещений отдела материально-технического снабжения Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

ДОРОГИЕ ЮБИЛЯРЫ!

Пусть в Вашей жизни всегда присутствуют успех и везение! И пусть удача сопутствует Вам не только в карьере, но и в личной жизни, пусть Ваш дом будет полной чашей, пусть в нем будет покой и благополучие, пусть любимые люди всегда будут рядом. Желаем Вам того, что очень важно для любого человека: хорошего настроения, удачи в делах, крепкого здоровья, взаимопонимания с коллегами и родными, верной дружбы и искренней любви!

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ / №2 (16) июнь 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, Галлямова Яна, Гильмутдинова Ильмира, Сафонова Виктория, Садыкова Чулпан.

АДРЕС РЕДАКЦИИ

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

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».

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

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

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

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

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

Телефон для консультаций: 255-25-25,

255-25-26, 255-25-27

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

www.to16.rosreestr.ru, www.rosreestr.tatarstan.ru

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»

ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Телефон: (843) 255-25-98, 533-10-92

Адрес электронной почты: fgu16@u16.rosreestr.ru

www.kadastr.tatarstan.ru

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

420073, Республика Татарстан,

г. Казань, ул. Гвардейская, д. 16Б

Телефон: (843) 295-36-76

Адрес электронной почты: tatarstan@rosinv.ru

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



Официальный сайт Управления Росреестра по Республике Татарстан 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, www.rosreestr.tatarstan.ru



федеральное бюро
технической инвентаризации
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ
ПО ВСЕЙ СТРАНЕ