



ВЕСТНИК

НЕДВИЖИМОСТИ

1 (45) ИЮНЬ
2026

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ - ПРОСТО О СЛОЖНОМ



- ▶ **Итоги реализации и перспективы госпрограммы «Национальная система пространственных данных» в Татарстане**
- ▶ **Новые правила перевода сельскохозяйственных земель: что изменилось с 1 марта 2026 года?**
- ▶ **Как Татарстан обеспечивает доступным жильем своих граждан**

Наши сообщества - это множество полезной информации



rosreestr.gov.ru



rosreestr.tatarstan.ru



Вконтакте



Канал в Мах

Присоединяйтесь к нам, просто отсканировав QR-код, и будьте в курсе актуальных новостей!

Здесь вы всегда найдете актуальные ответы на вопросы по оформлению недвижимости, а также новости и разъяснения законодательства.

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

С огромным удовольствием снова приветствуем вас на страницах нашего любимого журнала! Сегодня мы спешим поделиться с вами свежим, наполненным актуальными и важными темами выпуском.

Мы знаем, как важна для каждого из вас ясность и понимание в такой динамичной сфере, как земельно-имущественные отношения. Поэтому в этом номере мы постарались максимально доступно разъяснить самые актуальные вопросы. Вы узнаете, как последние законодательные изменения открывают новые возможности для участников долевого строительства, облегчая процедуру регистрации прав собственности. Мы также подробно расскажем о тонкостях оформления совместной собственности супругов и нюансах распоряжения общим имуществом. И, конечно, не обойдём вниманием всеми любимую «дачную амнистию» – как ей воспользоваться, чтобы упростить свою жизнь.

Также мы подведём итоги реализации на территории Татарстана флагманского проекта Росреестра «Национальная система пространственных данных» и поделимся передовым опытом региона по созданию общественных пространств – тех самых, которые путем голосования выбирают люди.

Наши давние партнеры – министерства и ведомства, с которыми мы тесно работаем, – подготовили для вас материалы, из которых вы узнаете об изменениях при переводе сельскохозяйственных земель в другие категории и о том, как Татарстан продолжает успешно обеспечивать своих граждан доступным и комфортным жильём.

Мы искренне верим, что «Вестник недвижимости» и дальше будет оставаться вашим верным источником проверенной информации. Желаем вам приятного и, главное, очень полезного чтения!

С уважением, редакция журнала «Вестник недвижимости».

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ / 1 (45) ИЮНЬ 2026

Вести	4	Как Татарстан обеспечивает доступным жильем своих граждан	18
Росреестр и Правительство Татарстана подписали комплексную «дорожную карту»	9	МФЦ: удобство и поддержка для участников СВО	20
Как новые законодательные изменения упростили процедуру регистрации прав собственности для участников долевого строительства	10	Как оформить право совместной собственности супругов и как распорядиться общим имуществом?	21
Итоги реализации и перспективы госпрограммы «Национальная система пространственных данных»	11	Как воспользоваться правом на «дачную амнистию»	22
Новые правила перевода сельхозземель в Татарстане: что изменилось с 1 марта 2026 года?	12	На что обратить внимание перед покупкой земельного участка в СНТ	23
Общественные пространства, которые выбирают люди: опыт Татарстана как пример для всей России	13	Сроки освоения и признаки неиспользования земельных участков	24
Кадастровая стоимость: от базовых понятий до нового порядка ведения Фонда данных ГКО	14	Вопросы, на которые уже есть ответы	25
Ортофотопланы – современная цифровая основа для управления землей и природными ресурсами	15	Вы спрашивали? Мы отвечаем!	26
Применение беспилотных авиационных систем в государственном земельном надзоре: выявление нарушений и новые возможности контроля	16	Береговая полоса в судебной практике	31
Новые законодательные изменения: актуальные задачи службы судебных приставов	17	Социальные проекты Команды Большого Росреестра Татарстана	32
		Юбиляры	34



РУКОВОДИТЕЛЬ РОСРЕЕСТРА И РАИС РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ОБСУДИЛИ РЕАЛИЗАЦИЮ ГОСПРОГРАММЫ «НАЦИОНАЛЬНАЯ СИСТЕМА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ»

В Доме Правительства Республики Татарстан состоялась встреча руководителя Росреестра Олега Скуфинского и главы республики Рустама Минниханова. В ходе встречи обсуждались результаты реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных» (НСПД) в Татарстане и перспективы дальнейшего сотрудничества.

«Республика Татарстан уделяет приоритетное внимание взаимодействию с Росреестром. Совместными усилиями мы выстраиваем эффективную систему предоставления государственных и муниципальных услуг для граждан. Татарстан продолжает системную работу в рамках реализации госпрограммы «Национальная система пространственных данных», — отметил Раис Республики Татарстан Рустам Минниханов.

В 2025 году республика включилась в проект по применению НСПД для оказания государственных и муниципальных услуг. Уже определено 7 конкретных услуг, внесены изменения в 313 административных регламентов.



ТАТАРСТАНЦЫ СМОГУТ ПОЛУЧАТЬ АКТУАЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ О НАРУШЕНИЯХ В ОТНОШЕНИИ ОПРЕДЕЛЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Сведения о результатах муниципального земельного контроля будут вноситься в ЕГРН — теперь все заинтересованные лица смогут получать информацию о наличии нарушений обязательных требований.

Предлагаемое нововведение было озвучено на заседании Общественного совета при Росреестре Татарстана. С такой инициативой по укреплению взаимодействия с муниципальными органами власти в сфере земельного контроля выступил Росреестр. Для этого подготовлены законопроекты, которые направлены синхронизировать полномочия федеральных и местных инспекторов и повысить результативность надзорной деятельности.

Ключевая проблема, которую призваны решить эти инициативы, — неоднозначность ответственности за неисполнение предписаний по устранению нарушений земельного законодательства. Сегодня сумма штрафа за одно и то же нарушение может различаться в зависимости от того, вы-

дал предписание федеральный или местный инспектор, что создает правовую неопределенность и снижает заинтересованность муниципальных сотрудников. Предлагается унифицировать меры ответственности вне зависимости от того, какой орган вынес предписание, при этом не повышая действующие размеры административных штрафов за нарушения в сфере землепользования.

Кроме того, законопроектами предусматривается внесение данных о результатах муниципального земельного контроля в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Это сделает информацию прозрачной и доступной: любой желающий сможет получить актуальные сведения о нарушениях в отношении конкретного участка. При этом персональные данные владельцев будут защищены.

Второй законопроект посвящен внедрению современных технологий в надзорную деятельность. Предлагается шире применять беспилотники для обследования участков, что позволит проводить проверки бесконтактно — по аналогии с фиксацией нарушений ПДД. Такой подход сократит число выездных проверок, минимизирует личные встречи собственников с инспекторами и автоматизирует ряд рутинных процессов.

Данные инициативы являются частью системной работы Росреестра по реализации поручения Президента России и дополняют уже действующие нормы, включая требования о трехлетнем сроке освоения земельных участков и установленные критерии их неиспользования.

«Инициативы Росреестра по усилению государственного и муниципального земельного контроля нужно воспринимать положительно. Известно, что Президентом России поставлена задача по капитализации территорий. Со стороны государства формируется бюджет, со стороны правообладателей — четкое знание того, что в ЕГРН внесены сведения о принадлежащих им объектах недвижимости с точно установленными границами. Это должна быть нерушимая константа. Главное, что нужно еще учесть, чтобы предлагаемые законодательные нововведения носили не карательный характер, а были направлены на взаимодействие с правообладателями, должен главенствовать не субъективный подход, а объективная реальность, и у каждого собственника была возможность защитить свои права», — отметил член Общественного совета при Росреестре Татарстана, президент НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» Андрей Лисичкин.

ТЕПЕРЬ ПОДТВЕРДИТЬ ЛИЧНОСТЬ ПРИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ МОЖНО БУДЕТ С ПОМОЩЬЮ БИОМЕТРИИ

С 1 июля 2026 года появится возможность представления заявления о государственной регистрации прав на недвижимость и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов (подписанных УКЭП) с помощью биометрии. Данная мера усилит безопасность сделок, проводимых в режиме онлайн, и обеспечит дополнительную защиту имущественных прав граждан. При использовании биометрии предварительно вносить специальную отметку о возможности подачи документов с использованием электронной подписи уже не нужно. Чтобы воспользоваться



услугой, должна быть подтвержденная учётная запись на Госуслугах и зарегистрированная биометрия в Единой биометрической системе.

КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ ПРОЙДУТ НА ТЕРРИТОРИИ 128 КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ

В режиме совместного финансирования из федерального и республиканского бюджетов комплексные кадастровые работы (ККР) в рамках реализации госпрограммы «Национальная система пространственных данных» проводятся в Татарстане с 2022 года. За это время ККР (федерального и регионального значения) проведены в отношении 185,2 тыс. объектов недвижимости на территории 404 кадастровых кварталов.

В 2026 году ККР федерального и регионального значения пройдут на территории 128 кадастровых кварталов Республики Татарстан. В результате минимальное количество объектов недвижимости, в отношении которых сведения должны быть внесены в ЕГРН, составит порядка 28,5 тысяч. Под ККР попадают земельные участки без границ, имеющие массовые реестровые ошибки, а также те, которые имеют инвестиционную привлекательность для республики.

«Проведение комплексных кадастровых работ особенно актуально с марта прошлого года, когда межевание земельных участков стало обязательным условием для любых сделок с недвижимостью. Теперь продать, подарить или обменять участок без установления точных границ и внесения их в Единый государственный реестр недвижимости, невозможно», — сообщил заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Нияз Галиакбаров.

Оповещение о начале работ татарстанцы получили в личный кабинет на портале Госуслуги. Важно, чтобы правообладатели не препятствовали проведению полевых работ на участке, обеспечивали доступ к недвижимости. При необходимости можно проверить документы, подтверждающие право кадастрового инженера осуществлять данные работы.

Узнать результаты выполнения ККР — проект карты-плана территории — может любое заинтересованное лицо. Орган местного самоуправления размещает проект карты-плана территории на официальном сайте, а также извещает о заседании согласительной комиссии. Если у заинтересованных лиц имеются возражения по поводу установленных границ земельных участков, их нужно подать в согласительную комиссию в письменном виде до дня проведения заседания, либо в течение 35 календарных дней после проведения первого заседания согласительной комиссии. После рассмотрения возражений, комиссия готовит заключение и акт согласования. После того, как истечёт срок подачи возражений, проекты карты-плана территории и другие необходимые материалы направляются в уполномоченный орган для утверждения. Нужно учитывать, что если в ходе проведения работ споры о границах не будут разрешены, то в дальнейшем вопрос можно будет урегулировать уже в судебном порядке.



РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ОТКРЫЛ СЕЗОН ПРОВЕРКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ БПЛА

Первые полеты в этом году в рамках осуществления государственного земельного надзора прошли в деревне Ковали Пестречинского района.

Всего в новом сезоне беспилотники проверяют площадь более 5 тысяч

га, охватив порядка 15 тысяч земельных участков. Кроме того, инспекторами на местности будут обследованы еще 10 тысяч земельных участков.

Современные технологии позволяют оперативно и точно выявлять нарушения. Например, случаи нецелевого использования участков.

«Государственные инспекторы по использованию и охране земель Росреестра Татарстана приступили к проверкам земельных участков с применением беспилотных авиационных систем. Технологии БПЛА позволяют нам охватывать огромные территории, обеспечивая оперативность и точность в выявлении нарушений, например таких, как нецелевое использование земель. Также важно отметить, что проверки проводятся без взаимодействия с контролируруемыми лицами, то есть нам не нужно отрываться правообладателей от личных дел и тратить их личное время. В случае же выявления нарушений информация об этом будет доведена до них официальными способами — через Госуслуги», — сообщил заместитель руководителя Росреестра Татарстана Линар Гатин.

Напомним, за прошлый год с применением БПЛА Росреестр Татарстана провел 101 полет над территориями Арского, Балтасинского, Бугульминского, Кукморского, Сабинского, Тюлячинского районов республики. В результате обследовано 19 тысяч земельных участков общей площадью 5 тысяч гектаров.



БОЛЕЕ 8 ТЫСЯЧ ЧАСТНЫХ ДОМОВ ОФОРМИЛИ ТАТАРСТАНЦЫ С НАЧАЛА 2026 ГОДА

По данным Росреестра Татарстана, в текущем году жители республики поставили на кадастровый учет 8 242 жилых дома. Их совокупная площадь достигла более 1,1 млн. кв. м.

Основным материалом при строительстве домов стал кирпич. Согласно сведениям ЕГРН, из него возведено более 4,5 тысяч объектов ИЖС площадью порядка 661 тысяч кв.м. Намного реже граждане строили деревянные дома — их 938. Но меньше всего татарстанцы возводили блочные дома — всего 203.

Что касается этажности, то в большинстве случаев татарстанцы строили одноэтажные дома, их поставлено на кадастровый учет 5 491, двухэтажных домов — 2 601, трехэтажных — 150.

«Весной и летом традиционно увеличивается интерес к загородной недвижимости. Многие приступают к строительству частных домов. В связи с этим хочу напомнить нашим гражданам, что начиная с 1 марта прошлого года действует принцип «Построил — оформи». Это значит, что до начала эксплуатации построенных домов владельцы должны их зарегистрировать — внести сведения о правах в ЕГРН. Без этого нельзя подключить объект к коммуникациям, таким как электричество или вода. Также нельзя свободно распоряжаться имуществом, например, продавать или дарить. Кроме того, регистрация права собственности в ЕГРН — это правовая защита собственников от возможных споров и претензий со стороны третьих лиц», — отметил заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Нияз Галиакбаров.

Напомним, по итогам 2025 года Республика Татарстан в секторе ИЖС стала регионом-лидером в ПФО — 17,6 тыс. частных домов площадью 2,4 млн. кв. м.



РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ПОСТАВИЛ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ 80 НОВОСТРОЕК

С начала 2026 года Управлением Росреестра по Республике Татарстан поставлено на кадастровый учет 80 многоквартирных домов (МКД). Как пояснила начальник отдела государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав №1 Алсу Сафина, сроки постановки МКД на кадастровый учет в Татарстане составляют в среднем 2-3 рабочих дня при условии предоставления документов уполномоченными на выдачу разрешительной документации органами.

При постановке на учет в ЕГРН включаются сведения обо всех расположенных в МКД помещениях – квартирах, нежилых помещениях, местах общего пользования, при наличии – машино-местах и т.д. Так, с начала 2026 года в составе МКД поставлено на кадастровый учет 13 732 помещения, из них 11 202 квартиры, 2530 нежилых помещений, а также 1411 машино-мест. В отношении 9734 помещений по заявлениям застройщиков были зарегистрированы права собственности.

«С марта прошлого года застройщики обязаны подавать документы в Росреестр только в электронном формате. Это значительно упрощает и ускоряет процедуру оформления новостроек, делает ее более прозрачной и удобной для всех участников процесса. Также хочу напомнить, что застройщики, не позднее 30 рабочих дней со дня подписания передаточного акта, должны подать заявление о регистрации права собственности за участником долевого строительства. Таким образом, самому дольщику обращаться никуда не нужно: после регистрации застройщик передаст ему выписку из ЕГРН, которая и будет подтверждать право собственности на приобретенный объект», - отметила Алсу Сафина.



ПОЧТИ 25 ТЫСЯЧ ОБЪЕКТОВ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО В ТАТАРСТАНЕ ПО «ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ»

В текущем году Росреестром Татарстана в рамках «гаражной амнистии» зарегистрировано около 2 тысяч объектов, из них 773 гаража и 1171 земельный участок.

Всего с начала реализации «гаражной амнистии» на территории Татарстана зарегистрировано 24 884 объекта – более 9,6 тысячи гаражей и около 15,3 тысячи земельных участков общей площадью 418 тысяч кв.м.

Напомним, «гаражная амнистия» распространяется на объекты гаражного назначения, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса РФ (30 декабря 2004 года). Речь идет как об объектах капитального строительства, так и о гаражах некапитального типа, кото-

рые находятся в гаражно-строительных кооперативах и гаражных товариществах. Земля, на которой расположен гараж, должна быть государственной или муниципальной. Не попадают под «гаражную амнистию» самовольные постройки и подземные гаражи при многоэтажках и офисных комплексах, а также гаражи, возведенные после вступления в силу Градостроительного кодекса РФ.

БОЛЕЕ 9 ТЫСЯЧ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ЗАРЕГИСТРИРОВАЛИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ В ТАТАРСТАНЕ С НАЧАЛА 2026 ГОДА

При этом средний срок регистрации составил 3 дня. В текущем году по заявлениям представителей малого и среднего бизнеса Росреестром Татарстана зарегистрировано в сокращенные сроки 8 961 право на объекты недвижимости, расположенные в Татарстане.

Напомним, в республике для представителей МСП действуют сокращенные сроки оформления недвижимости:

- 5 дней вместо 9 – государственная регистрация прав;
- 9 дней вместо 12 – одновременный кадастровый учет и регистрация прав;
- 3 дня – регистрация ипотеки, заключенной с Фондом поддержки предпринимательства РТ.

Отдельные сроки действуют для электронных заявлений.

Начальник отдела государственной регистрации недвижимости по инвестиционным проектам Александра Абдуллина: «Наше ведомство ориентировано на поддержку развития предпринимательства в регионе и всегда готово оказать всестороннюю поддержку – оперативно проконсультировать по всем возникающим вопросам на каждом этапе оформления недвижимости, в том числе по предрегистрационной подготовке документов».

К сведению: Юридические лица, индивидуальные предприниматели, желающие поставить на кадастровый учет или зарегистрировать право собственности на объекты недвижимости нежилого назначения, предназначенные для предпринимательской деятельности, а также земельные участки под такими объектами, могут обратиться в Росреестр Татарстана по телефону 8(843)255-24-20 (ежедневно в рабочее время).



НА ПЛОЩАДКЕ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА ПРОШЕЛ ЭКЗАМЕН ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ РЕГИСТРАТОРОВ ПРАВ

В Управлении Росреестра по Республике Татарстан состоялся очередной в этом году экзамен, направленный на проверку соответствия требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав.

В испытаниях приняли участие 12 человек, представляющих не только Татарстан, но и соседние регионы, включая Кировскую, Нижегородскую, Самарскую области, а также Башкирию и Удмуртию.

Экзамен стал важным этапом в профессиональной подготовке специалистов, работающих в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Успешно сдали экзамен 11 претендентов. Теперь они смогут продолжить свою карьеру в качестве государственных регистраторов прав.

Выступая с напутственным словом, заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Лилия Бурганова пожелала новоиспеченным госрегистраторам всегда принимать правильные решения и помнить, что за этими решениями – судьбы граждан.



В РОСРЕЕСТРЕ ТАТАРСТАНА СОСТОЯЛСЯ СЕМИНАР ДЛЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

На площадке Росреестра Татарстана прошел очный семинар для кадастровых инженеров, посвященный актуальным и проблемным вопросам, возникающим в процессе кадастровой деятельности.

В рамках семинара были рассмотрены последние изменения в законодательстве, касающиеся государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество, включая нововведения, вступившие в силу в первом квартале 2026 года.

Эксперты Росреестра Татарстана уделили особое внимание распространенным нарушениям, допускаемыми кадастровыми инженерами в межевых и технических планах. Они предоставили практические рекомендации, направленные на повышение качества кадастровой деятельности.

Кроме того, участники семинара ознакомились с рейтингом кадастровых инженеров, который учитывает различные показатели работы, такие как качество и уровень электронного взаимодействия.

Сотрудники Управления Росреестра по Республике Татарстан совместно с представителями СРО АКИ «Поволжье» также ответили на вопросы участников семинара. Исполнительный директор СРО АКИ «Поволжье» и председатель Общественного совета при Росреестре Татарстана Вадим Савельев отметил, что очные семинары стали доброй традицией, и радует, что с каждым годом количество участников таких мероприятий растет.

В ТАТАРСТАНЕ ПРОШЛО ОБУЧЕНИЕ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ДОСТУПОМ К ВОДНЫМ ОБЪЕКТАМ

В рамках повышения квалификации работников органов местного самоуправления начальник отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии Управления Росреестра по Республике Татарстан Алмаз Назмиев принял участие в обучающем семинаре, посвященном



вопросам проведения и оформления контрольных (надзорных) мероприятий, а также организации претензионно-исковой работы. Мероприятие прошло на площадке Министерства экологии и природных ресурсов Республики Татарстан и собрало представителей Прокуратуры, Росприроднадзора и других заинтересованных организаций.

Основное внимание на семинаре было уделено состоянию законности в сфере обеспечения свободного доступа к акваториям и береговым полосам водных объектов на территории региона. Казанская межрайонная природоохранная прокуратура представила данные с портала «Национальная система пространственных данных», согласно которым в республике более 300 объектов имеют признаки ограничения свободного доступа к водным объектам общего пользования и их береговым полосам.

Отмечено, что случаи инициирования органами местного самоуправления претензионно-исковой работы для обеспечения свободного доступа к водным объектам являются редкими. В связи с этим участники семинара пришли к выводу о необходимости активизации работы органов власти по данному направлению.

В качестве меры по улучшению ситуации было предложено проводить регулярные обучения для работников органов местного самоуправления, что позволит повысить их компетенции в вопросах защиты прав граждан на свободный доступ к водным ресурсам.

МОЛОДЕЖНЫЙ СОВЕТ КОМАНДЫ БОЛЬШОГО РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА: НАВСТРЕЧУ НОВЫМ ДОБРЫМ ДЕЛАМ

В Росреестре Татарстана состоялось заседание Молодежного совета, в состав которого входят также сотрудники Роскадастра Татарстана и ВЦТО-Казань. На мероприятии были подведены итоги работы за 2025 год, а также обсуждены планы на предстоящий.

Председатель Молодежного совета Эвелина Мубинова открыла заседание с благодарности членам совета за их активность и участие в разнообразных мероприятиях – социальных, экологических, патриотических и спортивных. Она отметила, что именно благодаря совместным усилиям удалось достичь значительных результатов и внести вклад в развитие общества.

В ходе заседания участники обсудили планы на текущий год, акцентируя внимание на продолжении благотворительной деятельности. В числе запланированных мероприятий – выезды в детские социальные учреждения, гуманитарные сборы вещей и продуктов питания для нуждающихся, а также другие инициативы, направленные на помощь тем, кто в ней нуждается.

По окончании заседания состоялось награждение членов Молодежного совета за их вклад в общественную деятельность и активное участие в жизни Совета.



РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА – ТЕПЕРЬ И В МАХ

Уважаемые читатели нашего журнала! Сообщаем вам, что Росреестр Татарстана открыл свой официальный канал в МАХ. Теперь вы сможете также оперативно получать актуальную информацию о работе

нашего ведомства, новостях в сфере недвижимости, изменениях в законодательстве и многом другом на площадке МАХ.

Подписавшись на наш новый канал, вы всегда будете в курсе самых важных событий и сможете задать интересующие вас вопросы. Мы стремимся сделать наше взаимодействие с вами более удобным и информативным!

Не упустите возможность быть на связи! Подписывайтесь на канал Росреестра Татарстана в МАХ и оставайтесь в курсе всех новостей!



РОСРЕЕСТР И ПРАВИТЕЛЬСТВО ТАТАРСТАНА ПОДПИСАЛИ КОМПЛЕКСНУЮ «ДОРОЖНУЮ КАРТУ»

На полях XVII Международного экономического форума «Россия – Исламский мир: Казань-Форум» Росреестр и Правительство Республики Татарстан подписали комплексный план мероприятий (дорожную карту). В соответствии с документом в республике в 2026 – 2028 годах будет проводиться работа по оптимизации учетно-регистрационных действий в отношении объектов недвижимости и повышению капитализации территорий региона.

Татарстан стал первым регионом, с которым подписана комплексная дорожная карта, в которую интегрированы вопросы кадастровой оценки, капитализации территорий, взаимодействия при учетно-регистрационной деятельности и другие.

Со стороны Росреестра документ подписала заместитель руководителя ведомства Людмила Лилина, со стороны региона – Первый заместитель Премьер-министра Республики Татарстан Рустам Нигматуллин.

«Задача по повышению капитализации территорий страны поставлена Президентом РФ, и мы совместно с регионами должны приложить все усилия для ее безусловного выполнения. Это совершенно новый подход, который направлен на эффективное развитие регионов и экономики страны. Ключевым инструментом капитализации выступает государственная кадастровая оценка, для которой нужны качественные данные из Единого государственного реестра недвижимости, в этом направлении командой Росреестра ведется активная работа. В 2026 – 2027 годах проходит очередной цикл кадастровой оценки, в перечни 2026 года включено более 60 млн земельных участ-

ков по всей стране. Хочу также отметить, что по Республике Татарстан на сегодняшний день в ЕГРН внесены сведения о 4,5 млн объектов недвижимости. В соответствии с дорожной картой к 2028 году в регионе необходимо достичь показателя по суммарной кадастровой стоимости объектов недвижимости в объеме 28,4 трлн рублей. Также масштабный блок работы в рамках подписанного документа – совершенствование системы учетно-регистрационных действий, чтобы люди получали услуги Росреестра качественно и оперативно», – отметила Людмила Лилина.

В число основных задач в рамках дорожной карты входят мероприятия по повышению эффективности оказания государственных и муниципальных услуг в отношении бытовой недвижимости, включая многоквартирные дома, социально значимые объекты, строящиеся за счет средств федерального бюджета. В частности, кадастровый учет и регистрация прав по представленным в электронном виде заявлениям и документам по указанным объектам недвижимости планируется начать осуществлять за 1 рабочий день.

Кроме того, дорожной картой предусмотрено реализация мероприятий по совершенствованию системы кадастровой оценки, усилению контроля за использованием земель, популяризации использования электронных услуг Росреестра.

Также предусмотрено участие Правительства Республики Татарстан и АНО ВО «Университет Иннополис» в пилотном проекте по отработке технологии автоматизированного мониторинга изменений местности на основе ДЗЗ из космоса,

а также других пространственных данных с применением импортонезависимых технологий искусственного интеллекта.

«Обеспечение доходности является одной из важнейших составляющих эффективного управления государственным имуществом и земельными ресурсами, источником средств для реализации социальных программ. Для формирования базы налоговых и неналоговых поступлений от управления имуществом и земельными участками важно обеспечить их правильную оценку, постановку на кадастровый учет. Своевременное эффективное вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков и территорий, в том числе в целях жилищного строительства, положительно скажется на увеличении доходной части в консолидированный бюджет Республики Татарстан», – сказал Рустам Нигматуллин.

КАЗАНЬФОРУМ 2026: НА СЕССИИ РОСРЕЕСТРА ОБСУДИЛИ ЗНАЧИМОСТЬ ГЕОИНФОРМАЦИОННЫХ СИСТЕМ В УПРАВЛЕНИИ ТЕРРИТОРИЯМИ

На площадке XVII Международного экономического форума «Россия – Исламский мир: Казань-Форум» Росреестр провел сессию «Земля в цифре: геоинформационные системы и платформенные решения в управлении территориями России и стран Исламского мира». В ходе дискуссии российские и зарубежные эксперты обменялись опытом разработки геоинформационных систем в сфере земли и недвижимости, а также обсудили перспективы взаимодействия в области пространственных данных со странами Исламского мира.

Заместитель руководителя Росреестра Людмила Лилина в своем выступлении отметила, что Россия – это более 17 млн кв. км территории. Чтобы экономика развивалась, каждый квадратный метр земли и объект недвижимости должны быть учтены и зарегистрированы, а данные о них – быть точными и доступными. Сегодня Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) является одной из главных опор экономики, в нем уже содержится свыше 172 млн объектов.

Она напомнила, что в 2020 году все регионы России были переведены на единое платформенное решение – Федеральную государственную информационную систему ведения ЕГРН, что позволило централизовать все базы данных по всей стране на единой геоплатформе.

«В результате все услуги Росреестра стали доступны в электронном виде и экстерриториально. При этом их количество выросло в 4 раза – до 524 млн. Сегодня мы работаем над выполнением поставленной Президентом РФ задачи по повышению капитализации территорий страны. Это позволит повысить инвестиционную привлекательность регионов и обеспечить их экономический рост. Главный инструмент капитализации – государственная кадастровая оценка. Впервые с 2026 года оценка проходит на единой цифровой платформе «Национальная система пространственных данных». Сегодня в НСПД интегрированы данные 93 информационных систем из 64 регионов, функционируют 26 сервисов, а количество слоев данных превысило 5 тыс. Ежемесячно фиксируется более 5,5 млн посещений платформы, что на 1 млн больше, чем в прошлом году», – сообщила Людмила Лилина.

Также она рассказала, что сегодня оформляются электронно 93% ипотечных сделок, что в 10 раз превышает показатель 2020 года, а также 100% договоров долевого участия в строительстве. Сведения из реестра теперь выдаются не за



3 дня, а онлайн – в режиме реального времени. Средний срок учета и регистрации прав составляет менее 2 дней – это один из лучших показателей в мире.

В рамках проекта «Полный и точный реестр» создана база для территориального планирования, пространственного развития и внедрения искусственного интеллекта. За 6 лет внесено около 94 тыс. административных границ и более 372 тыс. границ территориальных зон – это столько же, сколько за предыдущие 20 лет. Выявлены правообладатели или зарегистрированы ранее возникшие права на более чем 4,5 млн объектов без прав.

Более подробно о том, как работа НСПД влияет на экономический рост страны рассказала генеральный директор ППК «Роскадастр» Татьяна Громова.

«ППК «Роскадастр» работает совместно с регионами над повышением капитализации страны в рамках закона 344-ФЗ, который предполагает вовлечение земельных участков в экономический оборот и наполнение ЕГРН полными и точными данными. С 50 регионами и почти с 1000 муниципалитетами заключены соглашения, в рамках которых Компания выполняет комплекс мероприятий по подготовке документов: образованию и перераспределению земельных участков, выявлению правообладателей объектов недвижимости с незарегистрированными правами, постановке на государственный кадастровый учет ранее учтенных объектов. Одним из основных инструментов проекта является ЕЦП НСПД и ее сервисы, такие как «Земля для стройки», «Земля просто», «Умный кадастр», – сообщила Татьяна Громова.

Министр земельных и имущественных отношений Республики Татарстан Фаниль Аглиуллин сообщил, что в регионе реализуется единая государственная политика в области земельных и имущественных отношений. Ключевым направлением является внедрение цифровых технологий, в том числе в 2022 году Татарстан стал одним из пилотных регионов – участников госпрограммы «НСПД». На сегодня обработано более 99,9% сведений о правах в отношении ранее учтенных объектов недвижимости, проведена полная оцифровка лесных насаждений республики.

В ходе дискуссии, модератором которой выступил проректор по внешним связям Казанского (Приволжского) федерального университета Тимирхан Алишев, эксперты сошлись во мнении, что необходимо продолжать совместную работу, в том числе в рамках зарубежного партнерства, по развитию и внедрению географических информационных систем. Они становятся основным инструментом для принятия управленческих решений и влияют на повышение инвестиционной привлекательности территорий. ●



КАК НОВЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ УПРОСТИЛИ ПРОЦЕДУРУ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ ДЛЯ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



ЛИЛИЯ БУРГАНОВА
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Годом ранее в Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в порядок регистрации прав участников на объекты долевого строительства, направленные на обеспечение своевременной регистрации прав на созданные объекты недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.

С 1 марта 2025 после передачи участнику объекта долевого строительства застройщики обязаны направить в электронной форме в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности за этим участником на объект долевого строительства.

Застройщик осуществляет данные действия без оформления доверенности от участника долевого строительства, также участнику не требуется изготовление электронной цифровой подписи. Ответственность за своевременную подачу документов полностью лежит на застройщике.

Сделать это застройщик должен в срок не позднее 30 рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Также закон обязывает застройщика зарегистрировать свое право собственности в течение 6 месяцев с даты осуществления кадастрового учета многоквартирного дома в отношении помещений и машино-мест, которые строились без



привлечения средств участников долевого строительства.

Еще до вступления изменений в силу Росреестром Татарстана проводились мероприятия с застройщиками по увеличению активности в этом направлении. С начала 2025 года на учет поставлено 134 МКД, более 36 тысячи помещений. По заявлениям застройщиков зарегистрированы права участников на более 19,5 тысячи объектов недвижимости и на порядка 9 тысяч объектов недвижимости зарегистрированы права застройщиков.

За пять месяцев 2026 года поставлены на учет 52 многоквартирных дома, 11 782 помещения, из которых на сегодняшний день порядка 7,8 тысяч зарегистрированы за участниками и более 3,6 тысяч – за застройщиками, что составляет 97 %.

До вступления в силу этих изменений в закон данная возможность являлась правом, а не обязанностью застройщика. Стоит сказать, ранее государственная регистрация права участников долевого строительства осуществлялась по их желанию после сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию. Соответственно, некото-

рые участники забывали подать документы на государственную регистрацию, у других возникало желание «потянуть» с этим или не регистрировать.

Своевременная регистрация прав на объекты недвижимости, наполнение Единого государственного реестра недвижимости точными и полными данными – приоритетная задача Росреестра Татарстана. Это необходимо для обеспечения защиты прав собственников, реализации инвестиционных и инфраструктурных проектов, вовлечения объектов недвижимости в гражданский оборот, а также для формирования достоверной налогооблагаемой базы. Это значительный шаг вперед в построении более прозрачной, безопасной и клиентоориентированной системы регистрации недвижимости. Для участников долевого строительства это означает меньше забот, больше уверенности в завтрашнем дне и гарантированное получение законного документа, подтверждающего право собственности. Государство и застройщики теперь вместе работают над тем, чтобы процесс приобретения жилья стал максимально комфортным и защищенным для граждан. ●

ИТОГИ РЕАЛИЗАЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ ГОСПРОГРАММЫ «НАЦИОНАЛЬНАЯ СИСТЕМА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ»



АНДРЕЙ ПАРАМОНОВ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Национальная система пространственных данных (НСПД) – масштабный флагманский проект Росреестра, призванный стать фундаментом для пространственного развития Российской Федерации. Эта единая цифровая платформа аккумулирует гигантские объемы информации о территории страны, включая все сведения о земле и объектах недвижимости, а также предоставляет базовые сервисы как для граждан, так и для профессиональных участников рынка.

Благодаря активной позиции руководства Татарстана наш регион с самого начала активно включился в реализацию госпрограммы НСПД, которая включает важнейшие для развития страны мероприятия. Госпрограмма была сформирована по итогам успешного эксперимента, проведенного на территории республики в 2020–2021 гг.

Этот пилотный проект наглядно продемонстрировал эффективность новых инструментов в повышении инвестиционной привлекательности и капитализации регионов. Успех татарстанского эксперимента позволил масштабировать данный подход на всю страну, заложив основу для формирования единой цифровой среды.

Результаты, достигнутые Татарстаном в рамках реализации НСПД, впечатляют и превосходят запланированные показатели. Уже сейчас регион достиг ряда ключевых целей, рассчитанных до 2030 года, с опережением на несколько лет.

К примеру, в ЕГРН в Татарстане внесено 99,95% сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, а по многим объектам реестра границ – 100%. Это обеспечивает максимальную полноту и достоверность информации. Также республика уверенно лидирует во внедрении цифровой платформы НСПД.

С 2023 года на 100% передаются данные во ФГИС ЕЦП НСПД, с платформой интегрированы 4 региональных информационных системы (ГИСОГД Республики Татарстан, Комплексная муниципальная ГИС г.Казани, ЭКОКАРТА Республики Татарстан, ГЛОНАСС+12). Комплексно это помогает решать задачи по территориальному планированию, формированию комфортной среды для людей и развитию экономики региона.

Также важно отметить, что Татарстан занимает лидирующую позицию из 64 субъектов Российской Федерации, входящих в периметр ФГИС ЕЦП НСПД.

С 2025 года Татарстан активно включился в проект по применению НСПД для предоставления государственных и муниципальных услуг. Уже определены 7 конкретных услуг, а изменения внесены в 313 административных регламентов, что призвано упростить и ускорить взаимодействие граждан с государственными органами.

Значительные успехи достигнуты и в области картографической информации. По сравнению с январем 2020 года обеспеченность Единой электронной картографической основой увеличилась с 20% до 98,4%, что свидетельствует о существенном повышении качества и доступности картографических материалов. Количество внесенных в ЕГРН границ между субъектами, границ муниципальных образований и территориальных зон достигло 100%, а границ населенных пунктов – 96%.

Важным результатом стало пополнение банка земли для жилищного строительства на 5225,4 га, из которых более 338 га уже вовлечены в оборот. Это открывает новые возможности для градостроительного развития и улучшения жилищных условий.

Будущее НСПД в Татарстане связывают с перспективными направлениями взаимодействия, среди которых: применение искусственного интеллекта в процессах учета и регистрации недвижимости, а также для мониторинга изменений местности. Интеграция пространственных данных для мастер-планирования Казанской агломерации. Обсуждается возможность открытия региональной школы НСПД в Приволжском федеральном округе, что будет способствовать повышению компетенций специалистов.

Также важно отметить, что в рамках Федерального закона № 344-ФЗ от 31.07.2025, ППК «Роскадастр» реализует пилотный проект, направленный на создание полного и точного реестра недвижимости в регионах и выявление

неиспользуемых земельных участков для их вовлечения в экономический оборот. Планируется, что данный проект будет активно развиваться и на территории Республики Татарстан.

Кроме того, на XVII Международном экономическом форуме «Россия – исламский мир: KazanForum 2026» была подписана Дорожная карта о взаимодействии Росреестра и Республики Татарстан на период до 2028 года. Этот документ закрепляет долгосрочные намерения сторон в развитии НСПД и усилении его роли в социально-экономическом развитии региона.

Национальная система пространственных данных (НСПД) – это единая цифровая платформа, объединяющая сведения о землях, недвижимости, границах и инфраструктуре РФ. Основная цель – объединение региональных и федеральных данных к 2030 году.

Как получить доступ к данным НСПД?

Главная страница портала – nspd.gov.ru

Сайт работает бесплатно, на российских сертификатах безопасности, но для использования некоторых функций может потребоваться регистрация через «Госуслуги».

- Без авторизации можно посмотреть кадастровую карту;
- После авторизации через «Госуслуги» доступны все сервисы, полезные для работы с недвижимостью, например: «Мои объекты недвижимости», «Земля просто», «Земля для стройки», «Земля для туризма», «Места малого бизнеса», «Комплексные кадастровые работы» и др.

Как пользоваться НСПД

Главный инструмент НСПД – интерактивная карта, демонстрирующая все данные в виде слоев. Соответствующие слои можно включать и отключать при необходимости.

Чтобы найти информацию, достаточно ввести адрес, кадастровый номер или координаты в поисковую строку. Выбрать интересующий слой, например, объекты капитального строительства, охотничьи угодья или границы участков. Нажать на объект на карте, чтобы открыть карточку со сведениями о нём.

НСПД позволяет получать исчерпывающую и достоверную информацию о недвижимости, ее кадастровой стоимости и иных объектах реестра границ в режиме реального времени. ●

НОВЫЕ ПРАВИЛА ПЕРЕВОДА СЕЛЬХОЗЗЕМЕЛЬ В ТАТАРСТАНЕ: ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ С 1 МАРТА 2026 ГОДА?



ФАНИЛЬ АГЛИУЛЛИН
МИНИСТР ЗЕМЕЛЬНЫХ
И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

С 1 марта 2026 года вступили в силу положения Федерального закона № 52-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которыми внесены изменения в закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», предусматривающие введение нового порядка перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Указанный закон принят в целях совершенствования правового регулирования перевода земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения в иные категории.

Эти изменения направлены на сохранение ценного агропромышленного потенциала страны и предотвращение дальнейшего сокращения пахотных угодий. Актуальность нового законодательства обусловлена тревожной статистикой.

За период с 1990 по 2024 год общая площадь земель сельскохозяйственного назначения в России сократилась на 265,97 млн га, что составляет 41,6%. Если в начале периода этот показатель достигал 639,1 млн га, то к 2024 году он снизился до 373,13 млн га.

При этом сельскохозяйственные угодья уменьшились на 24,71 млн га (на 11,1%), снизившись с 222,40 млн га до 197,69 млн га. Пашня, являющаяся наиболее ценным и интенсивно используемым ресурсом, потеряла 16,12 млн га (с 132,3 млн га в 1990 году до 116,19 млн га в 2024 году), т.е. сократилась на 12,2%.

В связи с этим приоритетной задачей является предотвращение дальнейшего уменьшения площади указанных земель.

С 1 марта 2026 года процедура принятия решения о переводе земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию предусматривает следующие этапы:

- ходатайство о переводе сельхозземель в другую категорию рассматривается исполнительным органом субъекта Российской Федерации;

- при отсутствии оснований для отказа высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации направляется предложение о переводе сельхозземель;

- в случае согласия с предложением о переводе высшее должностное лицо субъекта Российской Федерации направляет законодательную инициативу в законодательный орган субъекта Российской Федерации;

- в случае перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель необходимо согласование перевода с уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в течение 20 дней;

- законодательный орган субъекта Российской Федерации принимает закон о переводе сельхозземель;

- на основании указанного закона исполнительный орган субъекта Российской Федерации принимает акт о переводе сельхозземель.

В целях отражения данных нововведений принят Закон Республики Татарстан от 19 февраля 2026 года № 7-ЗРТ «О внесении изменений в статью 8 Земельного кодекса Республики Татарстан», которым установлено:

- перевод находящихся в собственности Республики Татарстан земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, за исключением сельхозземель, осуществляется Кабинетом Министров Республики Татарстан;

- полномочие по принятию акта о переводе сельхозземель закрепляется за уполномоченным органом — Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан;

- проект закона Республики Татарстан, предусматривающий перевод сельхозугодий, направляется Раисом Республики Татарстан для получения заключения в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения (Министерство сельского хозяйства Российской Федерации), одновременно с внесением проекта закона в Государственный Совет Республики Татарстан.

Кабинет Министров Республики Татарстан сохраняет полномочия по переводу земель, находящихся в собственности республики, но только не сельскохозяйственного назначения. Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан теперь несет ответственность за подготовку актов о переводе, но только после прохождения всех этапов согласования (включая федеральное согласование).

Для аграрного сектора и общества в целом это создает правовую гарантию: каждый гектар, который пытаются вывести из оборота, будет проверен на предмет целесообразности как региональными, так и федеральными экспертами. Новый порядок перевода земель — это не просто бюрократическая процедура, а инструмент национальной безопасности. Он обеспечивает баланс между развитием инфраструктуры и сохранением агропотенциала, делая невозможным бесконтрольное сокращение сельхозземель. ●



КЛЮЧЕВОЕ НОВОВВЕДЕНИЕ — ЭТО ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ СОГЛАСОВАНИЕ ПЕРЕВОДА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОСТАВЕ ТАКИХ ЗЕМЕЛЬ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ, А ТАКЖЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ЗАКРЕПЛЕНИЕ ПЕРЕВОДА

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА, КОТОРЫЕ ВЫБИРАЮТ ЛЮДИ: ОПЫТ ТАТАРСТАНА КАК ПРИМЕР ДЛЯ ВСЕЙ РОССИИ

ОТ РЕСПУБЛИКАНСКОЙ ИНИЦИАТИВЫ К ФЕДЕРАЛЬНОМУ МАСШТАБУ

Знаковый опыт Татарстана получил высокую оценку Министерства строительства РФ, что привело к его масштабированию на всю Россию. С 2015 по 2025 годы в республике было благоустроено впечатляющее количество – 441 общественное пространство, охватившее все муниципальные районы, а также крупные города Казань и Набережные Челны. Общий объем инвестиций в эти проекты составил около 29 миллиардов рублей, из которых 14 миллиардов поступили из федерального бюджета.

Перспективы развития остаются амбициозными. На 2026 год запланирована реализация 51 нового объекта в рамках федерального проекта, с общим бюджетом около 2,5 миллиарда рублей.

ВСЕРОССИЙСКИЙ КОНКУРС: ТАТАРСТАН – В ЧИСЛЕ ЛИДЕРОВ

Помимо участия в федеральных программах, Татарстан активно демонстрирует свои успехи во Всероссийском конкурсе лучших проектов создания комфортной городской среды. Еще к моменту запуска конкурса в 2018 году республика могла похвастаться солидным багажом знаний и опыта в области развития общественных пространств. Это позволило ей стать одним из регионов с наибольшим числом победителей. За восемь лет (с 2018 по 2025 год) 55 проектов из Татарстана получили федеральное финансирование, 42 из них уже успешно реализованы, а 13 находятся на завершающей стадии.

В 2026 году началось освоение финансирования по 6 проектам-победителям прошлого года конкурса, общая сумма которых составляет около 866 миллионов рублей, включая более 475 миллионов рублей субсидии из федерального бюджета.

ГОЛОС НАРОДА – ФУНДАМЕНТ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ

Ключевым фактором успеха в Татарстане является системное вовлечение жителей. С 2018 года ежегодное общественное голосование за выбор проектов для благоустройства стало обязательным условием реализации федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» в рамках национального проекта «Инфраструктура для жизни». Цель очевидна – максимально полно учесть пожелания и потребности

ТАТАРСТАН С 2015 ГОДА НАХОДИТСЯ В АВАНГАРДЕ ФОРМИРОВАНИЯ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ, УСПЕШНО ПРИМЕНЯЯ МЕТОДИКУ ВОВЛЕЧЕНИЯ НАСЕЛЕНИЯ НА ВСЕХ ЭТАПАХ – ОТ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ДО ПРОЕКТИРОВАНИЯ. РЕСПУБЛИКА НЕ ПРОСТО СТАЛА ПИОНЕРОМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ФОРМИРОВАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ», НО И ВЫРАБОТАЛА ПРАКТИЧЕСКИЕ РЕГЛАМЕНТЫ, КОТОРЫЕ СЕГОДНЯ ЛЕГЛИ В ОСНОВУ ОБЩЕРОССИЙСКИХ СТАНДАРТОВ БЛАГОУСТРОЙСТВА.



горожан при формировании перечня объектов.

В текущем году процедура голосования претерпела важные изменения. Если ранее жители голосовали на региональном портале «Госуслуги РТ», то теперь процесс происходит на платформе обратной связи российского портала госуслуг. Кроме того, привлечены волонтеры, которые помогают проводить голосование через мобильное приложение «Госуслуги. Волонтер», что особенно актуально для тех, кто предпочитает офлайн-формат.

ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЙ К ВЫБОРУ

Предварительный этап сбора предложений граждан на Платформе обратной связи позволил собрать 285 инициатив по объектам, достойным вынесения на голосование. Органы местного самоуправления, в свою очередь, сформировали реестр из 178 общественных пространств, предложенных для всеобщего выбора, включая 20 объектов, инициированных самими горожанами. В список вошли парки, скверы и набережные всех 45 муниципалитетов республики.

Каждый житель Татарстана получил возможность отдать свой голос за одно общественное пространство в своем или любом другом муниципальном районе/городском округе. Выбрать

кандидата для благоустройства можно на сайте zagorodsreda.gosuslugi.ru. Это демократический механизм, позволяющий каждому внести свой вклад в создание среды, которая ему наиболее близка и которая, по его мнению, нуждается в преобразении в первую очередь.

ЦИФРЫ ГОВОРЯТ САМИ ЗА СЕБЯ

Национальный проект «Инфраструктура для жизни» демонстрирует свою эффективность на федеральном уровне. В 2025 году во Всероссийском голосовании по проектам развития комфортной городской среды приняли участие более 1,6 тысячи муниципальных образований, а в онлайн-голосовании – свыше 16,5 миллиона граждан. Ежегодно из федерального бюджета выделяется 25 миллиардов рублей на реализацию лучших проектов. Опыт Татарстана показывает, что такая модель, основанная на активном участии жителей, является залогом создания действительно востребованных и любимых общественных пространств. ●

Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ: ОТ БАЗОВЫХ ПОНЯТИЙ ДО НОВОГО ПОРЯДКА ВЕДЕНИЯ ФОНДА ДАННЫХ ГКО



АЙГУЛЬ ШАЙХРАЗИЕВА
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ ФИЛИАЛА ППК
«РОСКАДАСТР» ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН

Две стоимости: рыночная и кадастровая

Многие собственники путают эти понятия. Рыночная стоимость — цена, за которую объект может быть продан на открытом рынке. Она учитывает ремонт, вид из окна, транспортную доступность и другие индивидуальные факторы. Кадастровая стоимость — официальная государственная оценка для налоговых и учетных целей. Устанавливается бюджетными учреждениями субъектов РФ (в Татарстане — ГБУ «ЦГКО») в ходе массовой оценки по единой методике Федерального закона № 237-ФЗ.

На что влияет кадастровая стоимость

1. Налог на имущество и земельный налог. 2. Государственная пошлина при дарении, наследовании, продаже. 3. Арендная плата за государственную и муниципальную землю

Что учитывается при расчете

Типовые характеристики из ЕГРН: вид и назначение объекта, площадь, материал стен, этажность, год постройки (ввода в эксплуатацию), местоположение.

Что не учитывается

Качество ремонта, вид из окна, благоустройство территории. Именно поэтому кадастровая стоимость регулярно не совпадает с рыночной.

Важно: кадастровую стоимость не следует отождествлять с рыночной, это государственная фискальная оценка.

Как бесплатно узнать текущую кадастровую стоимость

• сайт Росреестра (сервис «Справочная информация по объектам недвижимости online»)

- Публичная кадастровая карта портала НСПД (nspd.gov.ru)
- выписки из ЕГРН через Госуслуги или МФЦ

Сроки появления кадастровой стоимости после регистрации объекта

С 1 января 2024 года кадастровую стоимость в Республике Татарстан определяет ГБУ «ЦГКО». Внесение сведений о кадастровой стоимости в ЕГРН — отдельная административная процедура, которая происходит после государственного кадастрового учета или учета изменений. Сроки: передача данных — 3 дня, расчет — 10 дней, размещение акта — 3 дня, внесение в ЕГРН — 5 дней. Общий срок: не более 21 рабочего дня. Отсутствие стоимости сразу после регистрации — не ошибка.

Порядок ведения Фонда данных ГКО

С 1 января 2026 года филиал ППК «Роскадастр» по Республике Татарстан приступил к исполнению новых полномочий по ведению Фонда данных государственной кадастровой оценки (ФД ГКО) на территории республики.

Ведение ФД ГКО осуществляется с использованием ФГИС ЕЦП «Национальная система пространственных данных» (НСПД) в рамках подсистемы рынка недвижимости (ПРН).

ФД ГКО — это единая федеральная информационная система (nspd.gov.ru), в которой аккумулируются все данные, использованные и полученные при проведении государственной кадастровой оценки.

В составе ФД ГКО: решения о проведении оценки, перечни объектов, проекты и итоговые отчеты о кадастровой стоимости, акты об утверждении результатов, сведения о кадастровой стоимости и судебные акты и решения комиссий.

Документы размещаются в ФД ГКО в течение одного рабочего дня. Главное новшество: предварительное ознакомление с результатами. Теперь каждый собственник может ознакомиться с проектом отчета об определении кадастровой стоимости и подать замечания до утверждения результата.

Регламент (при проведении очередной ГКО):

- ▶ ГБУ «ЦГКО» публикует проект отчета в ФД ГКО. ▶▶ Правообладатели в течение 30 календарных дней подают замечания.
- ▶▶ Учреждение рассматривает замечания и дорабатывает проект. ▶▶ Итоговые результаты публикуются не позднее 30 ноября.

- ▶▶ Стоимость вступает в силу с 1 января следующего года.

Способы подачи замечаний:

- через портал НСПД (nspd.gov.ru)
- через Госуслуги
- лично в МФЦ
- в ГБУ «ЦГКО»

Все сведения ФД ГКО являются открытыми и общедоступными, предоставляются бесплатно.

ЖИЗНЕННЫЕ СИТУАЦИИ: ИНСТРУКЦИИ ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ

Ситуация 1. Земля в СНТ, а в кадастре — ИЖС (налог выше).

Проблема: реестровая ошибка в виде разрешенного использования (ВРИ).

Решение:

1. Заказать выписку из ЕГРН.
 2. Найти правоустанавливающие документы с указанием «садоводство».
 3. Обратиться в МФЦ с заявлением об исправлении реестровой ошибки.
 4. При отказе — обратиться в суд.
- После исправления ВРИ кадастровая стоимость пересчитывается автоматически.

Ситуация 2. Старый гараж в ГСК оформлен — пришел налог за 3 года.

По налогу: налоговая вправе доначислить не более чем за 3 года.

По снижению стоимости: заказать отчет о рыночной стоимости гаража. При соблюдении 6-месячного срока налог пересчитывается с даты начала применения ошибочной стоимости.

Простые правила:

- проверяйте характеристики объекта в ЕГРН
- учитывайте срок 21 рабочий день после регистрации.
- при завышении стоимости — оспаривайте через оценщика.
- при уничтожении объекта — снимайте с учета
- при общей проблеме (земля под МКД) — действуйте сообща.

Филиал ППК «Роскадастр» по РТ обеспечивает ведение ФД ГКО. Данные стали прозрачнее, доступ — удобнее. Пользуйтесь бесплатными сервисами, проверяйте информацию и защищайте свои права! ●

ОРТОФОТОПЛАНЫ – СОВРЕМЕННАЯ ЦИФРОВАЯ ОСНОВА ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕЙ И ПРИРОДНЫМИ РЕСУРСАМИ



ДМИТРИЙ ЛУНЕВ
ДИРЕКТОР ФУНДА
ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

Сегодня эффективное управление землёй и природными ресурсами невозможно без цифровизации и применения современных геоинформационных технологий. Карты должны быть не только подробными, но и максимально приближёнными к реальности – буквально до сантиметра. И здесь на помощь приходят ортофотопланы. Они являются одним из ключевых методов оперативного получения информации о земельных участках и объектах недвижимости. В этой статье мы расскажем про ортофотопланы в Республике Татарстан, их применении, а также этапы создания на примере работы в Фонде пространственных данных РТ.

Ортофотоплан – это фотографический план местности, где каждый объект от границы поля до отдельного дерева имеет строгую привязку к географическим координатам. Создаются такие планы на основе снимков с беспилотных летательных аппаратов (БПЛА). Ортофотоплан способен различить трещину на асфальте или угол забора, поставленного с нарушением кадастровых границ.

ГДЕ ОРТОФОТОПЛАНЫ ПРИНОСЯТ ПОЛЬЗУ?

Спектр применения этих цифровых продуктов широк – от сельской фермы до правительственных программ. Рассмотрим ключевые сферы.

Картография. Ортофотопланы служат основой для создания и актуализации топографических карт. Благодаря им обновляются данные о населённых пунктах, дорожной сети, мостах и промышленных объектах.

Сельское хозяйство. Ортофотоплан позволяет мониторить состояние посевов на полях в сотни гектаров: где всходы редкие, где началось пере-

увлажнение или, наоборот, засуха. Анализ таких снимков помогает предсказать урожайность зерновых, технических культур, виноградников.

Строительство. Ортофотоплан даёт проектировщикам информацию о существующих объектах, перепадах высот, растительности и гидрографии.

Кадастр и земельные отношения. Одно из самых востребованных применений – уточнение границ земельных участков и лесных массивов. Координатная привязка к государственному реестру позволяет юридически закрепить правильные границы и ускорить процедуры оформления.

Экология и природопользование. Леса, реки, озёра, овраги – всё это находится под постоянным наблюдением. Сравнивая ортофотопланы разных лет, экологи видят, где началась эрозия, где незаконно вырублен лес, где пересох малый водоём.

ОРТОФОТОПЛАНЫ В ТАТАРСТАНЕ

Фонд пространственных данных Республики Татарстан располагает ортофотопланами различных масштабов: 1:500, 1:2 000, 1:10 000, 1:25 000. Масштабом 1:10 000 покрыта вся территория республики – 100%. А покрытие масштабом 1:2 000 составляет 97% (3044 объекта из 3115). В 2025 году фонд изготовил ортофотопланы масштаба 1:2 000 общей площадью **55,66 кв. км**. В планах – наращивать покрытие, внедрять новые технологии и без устали повышать точность данных.

Применение ортофотопланов в деятельности Фонда позволяет решать масштабные задачи по инвентаризации природных ресурсов. Показательный пример – оцифровка лесных насаждений Татарстана. Сотрудники Фонда с привлечением визуального анализа и собранной информации классифицировали леса, вычислили площади каждого массива. В результате сотрудники Фонда осуществили оцифровку, выявили и вычислили площади всех лесных насаждений, которые есть на территории республики.

КАК РОЖДАЕТСЯ ОРТОФОТОПЛАН

Создание ортофотоплана – это сложный технологический процесс, каждый этап которого требует внимания и опыта и высокоточного оборудования. Для этих работ сотрудники ФПД РТ активно применяют БПЛА. Сбор данных ведётся с помощью современных высокоточных БПЛА коптерного типа, обеспечивающих необходимую точность фотографирования местности.

Процесс включает в себя следующие этапы:

1. **Подготовка на земле.** Специалисты выбирают участок и устанавливают наземные контрольные точки – специальные метки, которые будут видны на снимках.

2. **Планирование полёта.** Формируется маршрут беспилотника так, чтобы соседние снимки перекрывались на 60-80%.

3. **Съёмка.** Современные коптерные БПЛА делают сотни высокоточных кадров.

4. **Обработка на компьютере.** Программы устраняют искажения, вызванные рельефом и углом съёмки, выравнивают яркость и контраст.

5. **Сшивка.** Все обработанные снимки соединяются в одно большое изображение – получается тот самый высокоточный ортофотоплан, похожий на бесшовный фотоковер местности.

6. **Финальный контроль.** Готовый ортофотоплан сравнивают с существующими картами и, если нужно, вносят корректировки. Только после этого он загружается в Фонд пространственных данных и становится доступен для использования.

СОВМЕСТНАЯ РАБОТА РАДИ БОЛЬШИХ ЦЕЛЕЙ

Фонд пространственных данных Республики Татарстан активно сотрудничает с ППК «Роскадастр», а также с Единым государственным экологическим контролем (ЕЭКО). Такое партнёрство позволяет выработать общие стандарты актуальности и точности данных.

ЧЕМ ЗАЙМЁТСЯ ФОНД ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ В БЛИЖАЙШИЕ ГОДЫ?

Расширение покрытия – ортофотопланы должны закрыть все без исключения территории республики, включая труднодоступные уголки.

Технологическое обновление – внедрение новых беспилотных систем, использование нейросетей для автоматического распознавания объектов на снимках.

Открытость и доступность – сотрудничество с государственными и частными организациями, чтобы каждый, кому нужны актуальные пространственные данные, мог их получить в удобном формате.

Мы убеждены: ортофотопланы – это фундамент для умного землепользования, рационального строительства, бережного отношения к лесам и рекам. А значит, и для качества жизни всех, кто живёт и работает в Татарстане. ●

ПРИМЕНЕНИЕ БЕСПИЛОТНЫХ АВИАЦИОННЫХ СИСТЕМ В ГОСУДАРСТВЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ НАДЗОРЕ: ВЫЯВЛЕНИЕ НАРУШЕНИЙ И НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ КОНТРОЛЯ



АЙРАТ ТАЗЕТДИНОВ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОССЕЛЬХОЗНАДЗОРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В условиях цифровизации государственного управления особое значение приобретает внедрение современных технологий в контрольно-надзорную деятельность. Одним из наиболее эффективных инструментов, активно применяемых Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору, являются беспилотные авиационные системы (БАС), позволяющие существенно повысить результативность государственного земельного надзора.

Использование БАС обеспечивает оперативный и объективный мониторинг земельных участков, прежде всего земель сельскохозяйственного назначения. В отличие от традиционных выездных обследований, применение беспилотных летательных аппаратов позволяет охватывать значительные территории за короткое время, фиксировать фактическое состояние земель и получать высокоточные геопривязанные данные, в том числе ортофотопланы — детальные аэрофотоснимки с географической привязкой к координатам местности. Одним из ключевых направлений применения БАС является выявление нарушений земельного законодательства.

В ходе аэрофотосъёмки и последующего анализа данных фиксируются следующие типовые нарушения:

- ▶ нецелевое использование земель сельскохозяйственного назначения;
- ▶ зарастание участков древесно-кустарниковой растительностью и сорной травой;

- ▶ признаки деградации почв и длительного неиспользования земель;
- ▶ размещение несанкционированных свалок и захламливание территорий;
- ▶ самовольное занятие земельных участков.



сорной растительностью, в одном случае — неиспользование земельного участка для производства сельскохозяйственной продукции.

Полученные с помощью БАС материалы (ортофотопланы, фото- и видеоданные) используются в качестве доказательной базы при проведении контрольно-надзорных мероприятий. Высокое разрешение съёмки позволяет точно определить границы нарушений, их площадь и характер, что особенно важно при расчёте причинённого вреда и принятии мер административного воздействия.

Необходимо отметить, что внедрение беспилотных технологий в надзорную деятельность осуществляется в том числе в рамках исполнения поручений Правительства Российской Федерации. Согласно перечню поручений по итогам VI Всероссийского форума контрольных (надзорных) органов (г. Красноярск), утверждённому Заместителем Председателя Правительства Российской Федерации — Руководителем Аппарата Правительства Российской Федерации Григоренко Д.Ю. № ДГ-ПЗБ-42060 от 07.11.2025, предусмотрено обеспечение применения беспилотных средств контроля при проведении не менее 10 % мероприятий в рамках контрольной (надзорной) деятельности.

В целях мониторинга исполнения данного показателя Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору на постоянной основе проводится анализ сведений, вносимых в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий.

Практика применения БАС территориальными управлениями наглядно подтверждает высокую эффективность данного подхода. Так, Управлением Россельхознадзора по Республике Татарстан в рамках осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора) проведено 12 контрольных (надзорных) мероприятий с использованием БАС.

По результатам проведённых мероприятий в 11 случаях установлено зарастание земель

Показатель результативности 100 % свидетельствует о высокой точности дистанционного мониторинга и его способности достоверно выявлять нарушения на ранней стадии.

В целом применение беспилотных авиационных систем позволяет значительно повысить эффективность выявления нарушений. Дистанционный мониторинг даёт возможность обнаруживать проблемные участки на ранней стадии, обеспечивая своевременное принятие мер и предотвращение дальнейшего ухудшения состояния земель.

Кроме того, использование БАС способствует снижению административной нагрузки как на инспекторов, так и на правообладателей земельных участков. Сокращается количество выездных проверок и обследований. При этом повышается их адресность — обследования проводятся в отношении участков, по которым уже выявлены признаки нарушений.

Отдельное значение имеет профилактическая функция применения БАС. Регулярный дистанционный контроль стимулирует правообладателей к соблюдению требований земельного законодательства и более ответственному использованию земельных ресурсов. Понимание того, что состояние участков отслеживается систематически и объективно, формирует культуру соблюдения земельного законодательства без необходимости применения административных мер.

Таким образом, применение беспилотных авиационных систем в государственном земельном надзоре является важным этапом развития современной системы контроля. Использование БАС обеспечивает повышение прозрачности, объективности и оперативности надзорной деятельности, способствуя сохранению и рациональному использованию земель сельскохозяйственного назначения. ●

НОВЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ: АКТУАЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ СЛУЖБЫ СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ



АНДРЕЙ БЕЛОВ
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ
ГЛАВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ ГЛАВНОГО СУДЕБНОГО
ПРИСТАВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

В деятельности Главного управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Татарстан одно из ключевых направлений занимает обеспечение установленного порядка деятельности судов. Эта работа имеет принципиальное значение для функционирования судебной системы, поскольку напрямую связана с безопасностью, дисциплиной и соблюдением закона в ходе судебных процессов.

Судебные приставы по обеспечению установленного порядка деятельности судов (ОУПДС) — это должностные лица, на которых возложен широкий круг обязанностей. Их деятельность регламентируется Федеральным законом от 21.07.1997 № 118-ФЗ «Об органах принудительного исполнения Российской Федерации». В соответствии с данным законом приставы обеспечивают безопасность судей, участников процессов и посетителей судов, осуществляют пропускной режим в зданиях судов, предотвращают пронос запрещённых предметов, а также поддерживают общественный порядок.

Отдельно отмечу, что вопросам безопасности уделяется повышенное внимание. Здания судов находятся под постоянным контролем, при этом организована охрана объектов Главного управления Федеральной службы судебных приставов, а также обеспечивается охрана районных отделений судебных приставов. В современных условиях это необходимая и важная мера, направленная на защиту как сотрудников, так и граждан.

На территории Республики Татарстан достигнуто 100% оснащение зданий судов техническими средствами охраны, что традиционно превышает средний уровень по большинству регионов Российской Федерации.

По итогам I квартала 2026 года судебными приставами по ОУПДС выявлено 530 предметов, представляющих потенциальную опасность для окружающих, в том числе 9 электрошоковых устройств.

Особое внимание уделяется обеспечению установленного порядка в ходе судебных заседаний. За указанный период исполнено более 1 200 заявок судов на обеспечение безопасности, а также осуществлён привод более 1,1 тыс. граждан.

В рамках своих полномочий судебные приставы по ОУПДС пресекают административные правонарушения. Так, за I квартал 2026 года в зданиях судов Республики Татарстан пресечено 658 административных правонарушений, в том числе по статье 17.3 КоАП РФ (неисполнение законного распоряжения судебного пристава), статье 17.8 КоАП РФ (воспрепятствование законной деятельности судебного пристава), а также статье 13.26 КоАП РФ.

Кроме того, при осуществлении пропускного режима задержано 11 граждан, находившихся в розыске.

Важной составляющей деятельности является участие судебных приставов по ОУПДС в совершении исполнительных действий. За первый квартал 2026 года они более 2,9 тысячи раз привлекались к таким мероприятиям. Их задача — обеспечение безопасности судебного пристава-исполнителя при совершении исполнительных действий, в том числе при взыскании имущества, выселении, вселении, а также при иных ситуациях, где возможны конфликтные или опасные обстоятельства. Фактически речь идёт о силовой поддержке, и поддержке правопорядка, что позволяет обеспечить законность и беспрепятственное исполнение судебных решений.

Важным направлением деятельности судебных приставов является также исполнение решений судов, связанных с административным выдворением иностранных граждан и лиц без гражданства. Данная функция осуществляется в соответствии с положениями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в частности статьи 3.10 КоАП РФ,

регулирующей вопросы административного выдворения за пределы Российской Федерации.

Речь идёт о лицах, нарушивших миграционное законодательство Российской Федерации, включая правила въезда, пребывания или проживания на территории страны. В отношении таких граждан судом может быть принято решение о принудительном выдворении за пределы Российской Федерации. Как правило, данная мера сопровождается установлением запрета на последующий въезд в страну сроком до пяти лет.

Практическая реализация данных решений также возложена на судебных приставов по ОУПДС. Они организуют и обеспечивают фактическое выдворение иностранных граждан, включая сопровождение до пунктов пропуска через государственную границу Российской Федерации.

По итогам I квартала 2026 года судебными приставами по ОУПДС Главного управления ФССП России по Республике Татарстан фактически выдворено за пределы Российской Федерации более 340 лиц, нарушивших требования действующего законодательства.

Вместе с тем в 2026 году произошли важные изменения в законодательстве, регулирующем данную сферу. Так, в апреле 2026 года вступил в силу Федеральный закон от 23.03.2026 № 74-ФЗ «О внесении изменений в статьи 3.10 и 4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях».

Указанный федеральный закон вводит существенное нововведение — устанавливается запрет на применение административного выдворения в отношении иностранных граждан и лиц без гражданства, которые проходили военную службу по контракту и принимали участие в боевых действиях в составе Вооружённых Сил Российской Федерации и иных воинских формирований.

Таким образом, законодатель учитывает особый правовой статус данной категории лиц. В случае совершения ими административных правонарушений вместо выдворения теперь применяются альтернативные меры административной ответственности — административный штраф или обязательные работы.

Данное нововведение направлено на дифференцированный подход к назначению наказаний и учитывает вклад иностранных граждан, проходивших военную службу, в обеспечение безопасности государства. ●



КАК ТАТАРСТАН ОБЕСПЕЧИВАЕТ ДОСТУПНЫМ ЖИЛЬЕМ СВОИХ ГРАЖДАН

В 2026 ГОДУ ПРОГРАММА СОЦИАЛЬНОЙ ИПОТЕКИ ГОСЖИЛФОНДА ПРИ РАИСЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН ДЕМОНИСТРИРУЕТ УСТОЙЧИВЫЙ РОСТ. ОБЩИЙ ПЛАН ВВОДА ЖИЛЬЯ НА ТЕКУЩИЙ ГОД СОСТАВЛЯЕТ 108 ДОМОВ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 150,6 ТЫС. КВ. М.

РЫНОЧНАЯ КОНЬЮНКТУРА И ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА

Как отметил Премьер-министр РТ Алексей Песошин, обеспечение доступности жилья остается приоритетной задачей региональной строительной политики.

Программа социальной ипотеки, реализуемая Госжилфондом при Раисе Республики Татарстан, за 21 год функционирования зарекомендовала себя как уникальный инструмент, не имеющий аналогов в масштабах страны.

Важной особенностью программы является гарантия качества: все квартиры передаются новоселам в чистовой отделке. Жилье полностью укомплектовано необходимой сантехникой, плитам, системами пожарной сигнализации, счетчиками учета ресурсов и регуляторами тепла, что позволяет гражданам сразу начинать комфортную жизнь без дополнительных финансовых затрат на базовый ремонт.

Условия и параметры программы социальной ипотеки: ставки, сроки и меры поддержки

Льготные условия, действующие с 2005 года, остаются стабильными и привлекательными для граждан:

- ▶ Ставка кредитования – 7% годовых.
- ▶ Срок рассрочки – до 28,5 лет.
- ▶ Первоначальный взнос – от 10% от стоимости объекта.
- ▶ Стоимость жилья с ремонтом ниже рыночной примерно на 30%.

Важным элементом соципотеки является механизм дополнительной поддержки семей. При рождении или усыновлении ребенка после постановки на учет в программу семья получает безвозмездную субсидию в размере 200 000 рублей. Данные средства могут быть направлены как на увеличение первоначального взноса, так и на досрочное погашение основного долга.

КЛЮЧЕВЫЕ ЛОКАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Казань. Завершено строительство и подготовлено к заселению 5 домов (774 квартиры). Четыре объекта расположены в ЖК «80 лет Победы» (район «Салават Купере»), 1 – в микрорайоне «Гаилэ».

Параллельно ведутся работы по возведению еще 5 домов (1528 квартир) в указанных локациях.

Крупные города. В Набережных Челнах строятся 6 домов (942 квартиры), в Нижнекамске – 2 дома (по 170 квартир в каждом).

Муниципальные районы. Активное строительство развернуто в Агрызе, Арске, Лаишево, Менделеевске, а также в Алексеевском, Кукморском, Сармановском районах и других территориях республики.

ОТ МИКРОРАЙОНОВ ДО КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ

Современное строительство в рамках программы соципотеки — это создание полноценных пространств для жизни, а не просто возведение стен. Ярким подтверждением этого успеха служит микрорайон «Салават Купере» в Казани, который в 2025 году отметил свое 10-летие. За это время здесь было возведено около 1 млн кв.м жилья, где уже проживают 50 тысяч человек. В планах — расширение территории до 1,5 млн кв.м и увеличение численности жителей до 80 тысяч человек, что демонстрирует масштабное развитие городской среды.

Особого внимания заслуживает завершённый в прошлом году жилой комплекс «Мәхәббәт». Масштаб: 14 домов переменной этажности (от 10 до 18 этажей) и 2003 квартиры.

Урбанистика: проект реализован с учетом современных требований — дворы без машин, безопасные зоны отдыха и продуманные общественные пространства.

Этот успешный опыт уже тиражируется. В новом соципотечном комплексе «80 лет Победы» будут применены аналогичные принципы. Здесь запланировано строительство 12 домов (высотой от 9 до 23 этажей) общей площадью более 120 тыс. кв.м.

Такой подход позволяет не только решать жилищные вопросы, но и формировать гармоничную, безопасную и дружелюбную среду для будущих поколений.

ОТ МЕЧТЫ К НОВОСЕЛЬЮ: КАК СОЦИАЛЬНАЯ ИПОТЕКА МЕНЯЕТ ЖИЗНЬ ТЫСЯЧИ СЕМЕЙ В ТАТАРСТАНЕ

Эффективность программы лучше всего иллюстрируют реальные истории ее участников. Ярким примером стала судьба Раисы Фаридовны Мухсиновой — сотрудницы одной из компаний-инвесторов программы. В начале 2026 года она получила ключи от своей квартиры в ЖК «Мәхәббәт» в жилом районе «Салават Купере» Казани.

**ЗА 21 ГОД ПОСТРОЕНО БОЛЕЕ 8,5 МЛН КВ. М ЖИЛЬЯ.
СВЫШЕ 138 ТЫСЯЧ ТАТАРСТАНСКИХ СЕМЕЙ ПЕРЕЕХАЛИ В НОВЫЕ КВАРТИРЫ.**

«Квартира большая, светлая, окна выходят в противоположные стороны дома, — делится впечатлениями Раиса Фаридовна. — Главное, что жилье уже практически готово для проживания, осталось только закупить мебель. Так что впереди меня ждут очень приятные хлопоты переезда. Хотелось бы выразить огромную благодарность руководству Татарстана за то, что в республике есть такая важная и нужная программа».

История Раисы Фаридовны не единична. Тысячи семей ежегодно становятся собственниками качественного жилья благодаря тому, что программа закрывает ключевые потребности граждан: доступность цены, качество строительства и комфортную среду обитания.

КОМУ ПОЛАГАЕТСЯ СОЦИПОТЕЧНАЯ КВАРТИРА?

Получить жилье по выгодным условиям соципотеки могут не только сотрудники предприятий республики, участвующих в финансировании программы, но и работники бюджетной сферы, граждане, нуждающиеся в неотложной поддержке в приобретении жилищных условий, а также молодые семьи.

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ ДЛЯ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ:

Семья должна состоять в официальном браке. Одинокий родитель с ребенком (детьми) тоже может участвовать в программе.

Возраст одного из супругов минимум — 18 лет, максимум — 35 лет.

Важно! Возраст проверяется только в момент постановки на учет. Если вам исполнилось 36 лет уже после того, как встали в очередь, право на участие в программе сохраняется.

Регистрация — семья должна быть прописана в Республике Татарстан. Место работы — заявитель может работать где угодно, даже быть

самозанятым. Жилищные условия — площадь жилья на одного члена семьи должна быть меньше 18 кв. м учитывается вся собственность и прописка. Отсутствие долгов — у семьи не должно быть непогашенной ипотеки, полученной по федеральной или республиканской программе, в том числе незакрытый целевой займ от Госжилфонда.

Подать заявления для участия в программе соципотеки для молодых семей можно через Исполкомы по месту прописки.

Благодаря льготным условиям, программа получила большую популярность среди молодых семей — за 6 лет действия программы квартиры в новостройках от Госжилфонда получили более 3 тысяч семей.

ЦИФРОВИЗАЦИЯ ПРОЦЕДУР УЧАСТИЯ

А вот у работников бюджетной сферы есть возможность стать участниками программы даже не выходя из дома. Они могут подать заявление через портал «Госуслуги Татарстан», загрузив необходимые документы в электронном виде. Решение о постановке на учет формируется автоматически и направляется в личный кабинет заявителя. Для получения бумажного носителя решения заявитель вправе обратиться в любой МФЦ.

Далее Госжилфонд приглашает семью в свое представительство для заключения договора соципотеки.

СИНЕРГИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ: КАК РОСРЕЕСТР И ГОСЖИЛФОНД УСКОРЯЮТ ПОЛУЧЕНИЯ ПРАВ НА ЖИЛЬЕ

Высокая результативность сотрудничества Государственного жилищного фонда при Раисе РТ и Росреестра Татарстана держится на трех китах — системном подходе, качестве взаимодействия и строгой дисциплине процессов. Ключевым фактором успеха стало внедрение электронной регистрации прав на недвижимость, что кардинально сократило сроки оформления документов и сделало процедуры максимально прозрачными.

Особое внимание уделяется оперативному решению сложных вопросов. Если возникают причины для приостановки регистрации, сотрудники сразу же находят пути их устранения. Благодаря регулярному обмену информацией и тесной координации спорные ситуации решаются в кратчайшие сроки.

Участники жилищных программ уже отмечают положительную динамику: процесс получения документов и снятия обременений стал быстрее и понятнее. Это результат слаженной работы, где каждый этап отстроен так, чтобы максимально защитить интересы граждан. ●



МФЦ: УДОБСТВО И ПОДДЕРЖКА ДЛЯ УЧАСТНИКОВ СВО



МФЦ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН – 60 ОФИСОВ, В КАЖДОМ ИЗ КОТОРЫХ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ БОЛЕЕ 300 УСЛУГ. ОФОРМЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ – ВАЖНАЯ И МАСШТАБНАЯ ИХ СОСТАВЛЯЮЩАЯ. НО В ОДНОМ МЕСТЕ КАЖДЫЙ ИЗ ПОСЕТИТЕЛЕЙ МОЖЕТ ОФОРМИТЬ СРАЗУ ЦЕЛЫЙ РЯД НЕОБХОДИМЫХ ДОКУМЕНТОВ В РАЗЛИЧНЫХ ЖИЗНЕННЫХ СИТУАЦИЯХ: ОТ РОЖДЕНИЯ РЕБЕНКА ДО ВЫХОДА НА ПЕНСИЮ. НАВЕРНЯКА МНОГИЕ ИЗ НАШИХ ЧИТАТЕЛЕЙ НЕ РАЗ ПОЛЬЗОВАЛИСЬ ТАКОЙ ВОЗМОЖНОСТЬЮ. А СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ НАШЕГО ЖУРНАЛА МЫ ПОПРОСИЛИ ДИРЕКТОРА ГБУ МФЦ В РТ ЛЕНАРУ МУЗАФАРОВУ ОТВЕТИТЬ НА АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ, КАСАЮЩИЕСЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ УЧАСТНИКАМ СВО.

► **Ленара Акмалутдиновна, сейчас у общества и государства в числе приоритетов меры поддержки участников СВО и членов их семей. Чем МФЦ может помочь этой категории заявителей?**

► Мы помогаем воспользоваться предоставляемыми льготами, оформляя необходимые документы. Обратившись в МФЦ, участники СВО могут, например, получить освобождение от уплаты транспортного налога, во внеочередном порядке записать ребенка в детский сад, получить набор социальных услуг, денежные выплаты и так далее.

Самой востребованной услугой является назначение ежемесячной денежной выплаты. По факту она назначается в проактивном режиме, но у СФР нет реквизитов, по которым следует перечислять средства, поэтому требуется выбрать способ доставки, написав соответствующее заявление. Заодно, обращаясь к нам, участники спецоперации делают выбор: полностью получать полагающуюся льготу деньгами или направить часть из них на социальные услуги – такие как бесплатное получение медикаментов,

проезд в общественном транспорте, оздоровительные процедуры в санатории.

Год назад через МФЦ демобилизованные получили возможность подать заявление на прохождение медицинской реабилитации и санаторно-курортное лечение в реабилитационных центрах Соцфонда. По сути, МФЦ – это еще одна «точка входа» в социальные программы. Получить необходимое можно непосредственно в организации, предоставляющей услугу, или во многих случаях через портал Госуслуг. Но МФЦ удобен тем, что здесь не нужно один на один с интернетом заполнять электронные формы, искать подсказки, подстраиваться под ограниченно выделенные часы приема. Участники СВО и члены их семей в МФЦ обслуживаются в приоритетном порядке без очереди. Но если человек предпочтет получить услугу в электронном виде, а результат ему понадобится на бумаге, то он также сможет обратиться в МФЦ. Специалисты приема распечатают электронный вид документа и заверят его печатью МФЦ. Самостоятельно распечатанный документ не имеет юридической силы.

► **Для чего нужна такая справка?**

► Для получения льгот. Ее ввели для того, чтобы облегчить их получение, сделать оформление максимально простым и удобным. Ежемесячная денежная выплата, например, назначается ветеранам боевых действий в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах». Участие в СВО само по себе не даёт право на ЕДВ. Но для многих других привилегий, положенных как участникам, так и членам их семей, этой справки достаточно.

► **О каких нюансах следует помнить, заказывая справку?**

► Срок ее хранения ограничен 30-ю днями. Если вы пришли за ней позже, справочные сведения становятся неактуальными, и ее придется перезаказывать. Получить справку в интересах детей могут и бывшие супруги, находящиеся в разводе. В этом случае справку в интересах ребенка заказывает мать, представив его свидетельство о рождении для подтверждения родства, либо документ об установлении опеки (попечительства). Ребенок, которому исполнилось 14 лет, может заказать справку самостоятельно.

В МФЦ не могут получить справку представитель участника СВО по нотариальной доверенности, его сестра или брат. Они вправе обратиться за ней в военный комиссариат или воинскую часть, в военно-социальный центр Министерства обороны РФ.

► **Не так уж редко люди делятся историями о том, что на запрос о выдаче справки пришел отказ...**

► Отказы бывают. Причины – разные. Но чаще всего они связаны с недостаточностью доказательств родственных связей, неправильным оформлением документов, отсутствием достоверных сведений о факте участия в СВО в базах данных Минобороны РФ.

Татарстан вошел в пилотный проект, и в числе 13 регионов мы с 1 апреля начали оказывать новую услугу по обжалованию отказа в выдаче данной справки. Обжаловать через МФЦ может именно тот человек, который получил решение об отказе по первичному заявлению. Для получения этой услуги, помимо стандартных для приема документов, необходимо представить дополнительные, подтверждающие предмет обжалования. Важно подать заявление в МФЦ не позднее 14 дней с момента получения отказа. Услуга предоставляется в течение 15 дней.

► **В МФЦ люди имеют возможность получить практически комплекс услуг. Насколько информированы об этом заявители данной категории?**

► Сейчас много информации об этом на порталах госорганов, в прессе. Мы непосредственно в залах приема информируем посетителей – участников СВО обо всех услугах, которые они могут получить в МФЦ. А на главной странице нашего официального сайта есть полезная вкладка «Меры поддержки участникам СВО и членам их семей». Для получения адресной информации нужно сделать несколько предварительных кликов – выбрать категорию заявителей (участник СВО или член семьи) – и в определенном случае указать наличие инвалидности. В этом же разделе можно получить все сведения о нужной услуге: необходимый пакет документов, сроки оказания, а также адреса офисов, в которых она предоставляется. Если возникнут вопросы, подробно на каждый из них ответят специалисты колл-центра учреждения. Телефоны для связи: 8 (843) 222 06 20 или 122 (добавочный 7). ●

ОБЖАЛОВАТЬ ОТКАЗ В ВЫДАЧЕ ЧЕРЕЗ МФЦ МОЖЕТ ИМЕННО ТОТ ЧЕЛОВЕК, КОТОРЫЙ ПОЛУЧИЛ РЕШЕНИЕ ОБ ОТКАЗЕ ПО ПЕРВИЧНОМУ ЗАЯВЛЕНИЮ

КАК ОФОРМИТЬ ПРАВО СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ СУПРУГОВ И КАК РАСПОРЯДИТЬСЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ?



РУЗИЛЯ КАШШАПОВА
НАЧАЛЬНИК НОВО-САВИНОВСКОГО
ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

По общему правилу имущество, нажитое супругами во время брака, в том числе приобретенное за счет общих доходов, является их совместной собственностью — независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо кем из супругов внесены денежные средства. Супруги имеют на него равные права, но не имеют отдельных долей, которые можно было бы продать.

Имущество, принадлежащее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его личной собственностью.

Зачастую в договоре купли-продажи покупателем выступает только один из супругов, так называемый титульный собственник. На его имя регистрируется право собственности в ЕГРН. При этом данный факт не отменяет законного режима совместного имущества супругов, если он не был изменен в установленном порядке (например, брачным договором).

Если в ЕГРН запись внесена только на одного из супругов, можно подать заявление о внесении изменений в сведения в ЕГРН, чтобы собственниками числились и муж, и жена.

КТО МОЖЕТ ОБРАТИТЬСЯ В ОРГАН РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ С ЗАЯВЛЕНИЕМ?

Один из супругов либо оба супруга. Если обращается один из супругов, то к указанному заявлению должен быть приложен документ, подтверждающий, что на момент приобретения недвижимости супруги состояли в зарегистриро-

ОДНА ИЗ ТЕМ, КОТОРАЯ НИКОГДА НЕ ТЕРЯЕТ СВОЕЙ АКТУАЛЬНОСТИ, — ЭТО СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ СУПРУГОВ. СЕГОДНЯ РАССКАЖЕМ, ЧТО ТАКОЕ ПРАВО СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, КАК ЗАПИСЬ О ТАКОМ ПРАВЕ ВНЕСТИ В ЕДИННЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ И КАК ПРАВИЛЬНО РАСПОРЯДИТЬСЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

ванном браке и законный режим в отношении объекта недвижимости не был изменен супругами в установленном порядке.

Представление такого документа не требуется, если в орган регистрации прав ранее (например, при приобретении объекта недвижимости на основании сделки, требовавшей государственной регистрации) представлялось нотариально удостоверенное согласие второго супруга (не титульного собственника) на совершение такой сделки.

КАКИЕ ДОКУМЕНТЫ НЕОБХОДИМЫ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ СУПРУГОВ?

Если в договоре о приобретении недвижимости указан только титульный собственник, можно сразу зарегистрировать на основании такого договора право общей совместной собственности супругов. Для этого представляются в том числе:

- ▶ заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.
- ▶ документ, удостоверяющий личность заявителя, а также документы, удостоверяющие личность и полномочия представителя (если документы будут подаваться представителем);
- ▶ документы, являющиеся основанием возникновения права совместной собственности.
- ▶ В заявлении необходимо указать, что объект находится в общей совместной собственности, и сведения об обоих супругах.

КАК ПРАВИЛЬНО РАСПОРЯЖАТЬСЯ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СУПРУГОВ?

Согласно Семейному кодексу РФ владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляется по обоюдному согласию супругов. Каждый из супругов может

спокойно распоряжаться общим имуществом, при этом будет предполагаться, что действия этого супруга выражают согласованную волю обоих супругов и никаких дополнительных действий по получению согласия второго супруга не требуется.

При этом для совершения некоторых видов сделок одним из супругов, он должен получить нотариально удостоверенное согласие второго супруга. Среди таких сделок:

- ▶ все договоры по распоряжению недвижимым имуществом (например, договоры купли-продажи, мены, дарения и т.д.). Для приобретения недвижимости согласие супруга приобретателя не требуется;
- ▶ сделки, требующие нотариального удостоверения. Среди них договоры дарения недвижимого имущества, заключенные между гражданами, договоры по отчуждению и ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, договоры уступки требования и перевода долга, основанные на сделке, совершенной в нотариальной форме;
- ▶ сделки, подлежащие в соответствии с требованиями Российского законодательства государственной регистрации. Среди них договоры аренды, субаренды недвижимого имущества, заключенные на срок не менее одного года, договоры безвозмездного пользования земельными участками, объектами культурного наследия, заключенные на срок не менее одного года, договоры участия в долевом строительстве.

Если такие сделки были заключены одним из супругов без нотариально удостоверенного согласия другого супруга, то они являются оспоримыми. Супруг, чье право было нарушено, вправе требовать признания совершенной сделки недействительной в судебном порядке. ●

ЕСЛИ В ЕГРН ЗАПИСЬ ВНЕСЕНА ТОЛЬКО НА ОДНОГО ИЗ СУПРУГОВ, МОЖНО ПОДАТЬ ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СВЕДЕНИЯ В ЕГРН, ЧТОБЫ СОБСТВЕННИКАМИ ЧИСЛИЛИСЬ И МУЖ, И ЖЕНА.

КАК ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ПРАВОМ НА «ДАЧНУЮ АМНИСТИЮ»



АЛСУ САФИНА
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО
УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОСТЬ №1 УПРАВЛЕНИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Дачная амнистия позволяет гражданам в упрощенном порядке поставить на кадастровый учет и зарегистрировать свои права на садовые или жилые дома, построенные на участках для ведения садоводства, ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенных пунктов или на участках крестьянско-фермерских хозяйств. Также под действие дачной амнистии попадают хозяйственные постройки, для которых не нужно получать разрешение на строительство (гаражи, бани и другие).

Что дает собственникам «дачная амнистия»?

Действующие нормы законодательства позволяют в упрощенном порядке оформить права на определенные земельные участки и отдельные виды зданий, в том числе жилые и садовые дома. Такой порядок не требует наличия уведомлений о планируемом строительстве (реконструкции) таких объектов, об окончании их строительства (реконструкции).

Срок действия «дачной амнистии»

«Дачная амнистия» действует в России с 1 сентября 2006 года и несколько раз продлевалась. В настоящее время срок «дачной амнистии» продлен до 1 марта 2031 года в рамках так называемой «дачной амнистии 2.0» (Федеральный закон от 30 декабря 2021 года № 478-ФЗ).

Объекты, которые могут быть зарегистрированы в упрощенном порядке

Можно оформить жилые и садовые дома, расположенные на земельных участках, предоставленных для садоводства, индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта. Указанные жилые дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства (ИЖС), то есть должны:

В ЭТОМ ГОДУ «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ» ИСПОЛНЯЕТСЯ 20 ЛЕТ. ЗА ЭТО ВРЕМЯ ОНА НЕОДНОКРАТНО ПРОДЛЕВАЛАСЬ И ВИДОИЗМЕНЯЛАСЬ. НЕСМОТЯ НА ТО, ЧТО «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» ДЕЙСТВУЕТ ДОСТАТОЧНО ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОЕ ВРЕМЯ, ОНА ПО-ПРЕЖНЕМУ СОХРАНЯЕТ СВОЮ ВОСТРЕБОВАННОСТЬ И АКТУАЛЬНОСТЬ СРЕДИ НАСЕЛЕНИЯ. ВСЕГО НА ТЕРРИТОРИИ ТАТАРСТАНА ЗА ЭТИ ГОДЫ В УПРОЩЕННОМ ПОРЯДКЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО БОЛЕЕ 850 ТЫСЯЧ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

- ▶ быть не более 20 метров высотой;
- ▶ иметь не более 3-х надземных этажей;
- ▶ состоять из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в соответствующем здании.

Какие необходимы документы?

Для оформления прав на объект капитального строительства в рамках «дачной амнистии» необходимо представить в орган регистрации прав следующие документы:

- ▶ заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав;
- ▶ технический план. Он составляется кадастровым инженером. Сведения в техническом плане указываются на основании декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной собственником земельного участка, на котором расположен соответствующий объект недвижимости. **Важно!** Перед заключением договора на выполнение кадастровых работ рекомендуем проверить:
 - ▶ сведения о кадастровом инженере в государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра;
 - ▶ правоустанавливающий документ на земельный участок. К ним относятся договоры дарения, купли-продажи, мены, свидетельства о праве на наследство, решения судов о признании права собственности на земельный участок, акты органов государственной власти или местного самоуправления (постановления о предоставлении участка). **Важно!** Если право на земельный участок зарегистрировано в ЕГРН, документ на земельный участок представлять не требуется.

Как подать документы для регистрации прав?

Подготовленный пакет документов можно представить следующими способами:

- ▶ в бумажном виде при личном визите в МФЦ;
- ▶ в электронном виде (при наличии сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи) через личный кабинет на официальном сайте Росреестра.

Также документы может подать кадастровый инженер, если при составлении договора подряда на выполнение кадастровых работ это было указано.

Обращаем внимание! Государственная пошлина за государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности составляет 1000 рублей. При этом необходимо уточнить, что указанный размер пошлины применяется только при первичной регистрации прав на объект недвижимости (то есть не распространяется на случаи регистрации права, например, по наследству, на основании какого-либо договора и т.п., когда размер пошлины за регистрацию права будет составлять 4000 рублей).

Могут ли наследники воспользоваться «дачной амнистией»?

Наследники могут воспользоваться упрощенным порядком оформления жилого или садового дома, расположенного на соответствующем земельном участке, если право наследодателя на такой дом не было зарегистрировано в установленном порядке.

Для этого вместе с пакетом необходимых документов нужно представить в орган регистрации прав свидетельство о праве на наследство на земельный участок, на котором расположен такой дом и технический план, подготовленный кадастровым инженером, на жилой дом. В этом случае государственная регистрация права собственности наследника на земельный участок и расположенный на нем жилой дом (а также постановка на кадастровый учет этого дома при наличии соответствующих заявления и документов, если дом не учтен в ЕГРН) осуществляются.

Можно ли оформить дом в уведомительном порядке?

Действующее законодательство позволяет по желанию собственника оформить жилой или садовый дом, построенный как до, так и после 4 августа 2018 года, в уведомительном порядке.

Для этого необходимо уведомить орган местного самоуправления о планируемом строительстве (реконструкции) и о его завершении, соответствующее заявление в этом случае в орган регистрации прав обязан направить орган местного самоуправления. ●

НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПЕРЕД ПОКУПКОЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА В СНТ



ИЛЬЯ СЛЕСАРСКИЙ
ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ СОЮЗА
САДОВОДОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Выбор СНТ и дачного участка не должен основываться исключительно на привлекающих фотографиях или цене. Дома часто обшивают красивым материалом, а о том, что скрыто внутри, вы можете узнать только потом. Обязательно оцените местность. Также полезно поговорить с будущими соседями — их опыт и осведомленность могут быть бесценны, ведь вам предстоит жить рядом. Желательно посетить выбранное место без продавца или его представителя. Риелторы могут не акцентировать внимание на потенциальных недостатках.

Уточните, попадает ли СНТ в зону подтопления, и не находится ли участок в охранной зоне. Не забудьте проверить наличие электроснабжения. Важно узнать, можно ли проживать в товариществе круглогодично. В открытом доступе ознакомьтесь с информацией о задолженностях товарищества и наличии судебных разбирательств.

Ключевую роль играет знакомство с председателем СНТ. От него вы получите наиболее полную и объективную информацию. Важно получить сведения о планах развития СНТ: есть ли перспективы улучшения инфраструктуры, строительства новых объектов или проведения коммуникаций, и, наконец, есть ли газ или планируется ли его проведение? Это поможет оценить долгосрочную привлекательность участка и стоимость проживания в будущем.

Одна из распространенных проблем — наличие долгов предыдущего владельца перед СНТ. Бывший владелец может оказаться злостным неплательщиком. Например, садоводы меняли водопровод, а он отказался платить. Конечно, водопровод построили, но будет ли ваш участок к нему подключен? Даже если предыдущий собственник оплатил долги перед самой продажей, сейчас его подключение может быть невозможным, поскольку работы проводились несколь-

ко лет назад, и стоимость подведения к участку была заложена в комплексе. Поэтому обязательно потребуйте справку об отсутствии долгов, заверенную подписью и печатью СНТ. Выясните среднегодовую стоимость членских и целевых взносов, так как инфраструктура СНТ содержится за счет садоводов. Это коллективное хозяйство, и новый владелец должен это осознавать. Узнайте, как решается вопрос с уборкой проездов зимой.

Подытожим сказанное. Перед подписанием договора купли-продажи необходимо запросить выписку из ЕГРН на участок. Она покажет, является ли продавец законным собственником, не наложен ли на участок арест или запрет на регистрационные действия. Отдельно проверьте категорию земель и вид разрешенного использования. В СНТ земля чаще всего относится к категории «земли сельскохозяйственного назначения» с разрешенным использованием «для ведения садоводства». На таком участке можно построить даже жилой дом и зарегистрироваться в нем. Убедитесь, что границы участка установлены верно, иначе это может привести к судебным разбирательствам с соседями в будущем.

Инфраструктура и коммуникации. Личное посещение участка в разное время года — необходимость. Весной и после сильных дождей оцените уровень грунтовых вод: если на участке стоит вода или почва заболочена, это потребует расходов при поднятии уровня земли на участке. Летом проверьте состояние дорог внутри СНТ: хороший подъезд — залог того, что строительные материалы доедут без проблем, а зимой вы не застрянете в снегу. Поинтересуйтесь, как осуществляется водоснабжение. Электричество должно быть не просто подведено к границе участка, но и иметь достаточную выделенную мощность, а также наличие или отсутствие прямого договора с энергосбытом.

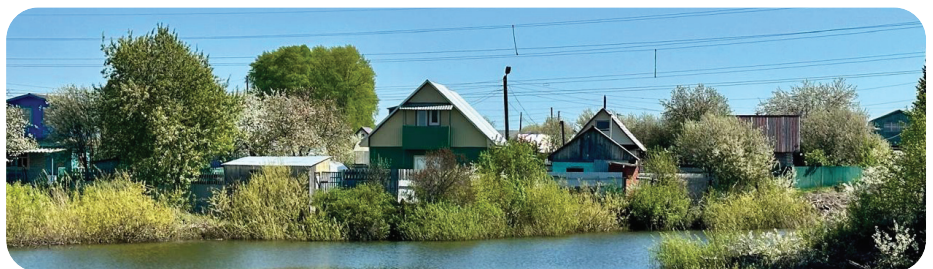
Правовой статус построек и перспективы газификации. Если на участке уже есть строения (дом, баня), проверьте их правовой статус. Самовольная постройка не может быть продана, и её снос возможен по решению суда. Запросите у продав-

ца технический план на дом и убедитесь, что он соответствует заявленной площади.

Вопрос газификации — один из самых значимых. Узнайте не только о планах, но и о наличии технической возможности: проходят ли магистральные газовые сети вблизи СНТ? Если да, то в какие сроки и на каких условиях товарищество планирует подключение. Часто газ подводят за счет целевых взносов, и сумма может быть значительной — от 100 до 500 тысяч рублей на участок. Если газа нет и не предвидится, оцените альтернативы: электрическое отопление.

Социальная среда и взаимоотношения с правлением. Поговорите с председателем неформально, зайдите в правление и посмотрите, как ведутся протоколы общих собраний. Часто именно решения собраний — источник скрытых обязательств. Также обратите внимание на заполненность участков: если половина территории заросла бурьяном, а собственники не появляются годами, собрания могут не иметь кворума, и важные решения не будут приняты годами.

Практические шаги перед покупкой и типичные ошибки новичков. Самый надежный способ обезопасить себя — привлечь юриста, специализирующегося на земельном праве. Он проверит договор, проконтролирует передачу денег, например через банковскую ячейку. Никогда не подписывайте предварительный договор без четкой спецификации объекта и сроков. Также уточните наличие споров о границе участка — это чревато судами с соседями. Другая оплошность — не проверить документы продавца на предмет супружеской доли. Если участок куплен в браке, требуется нотариальное согласие второго супруга. Без него сделка может быть оспорена. Внимательно относитесь к способу оплаты: передача наличных без расписки — прямой путь к потере денег. Используйте банковские инструменты, сохраняйте все чеки и переписку. Помните: дешевый участок в проблемном СНТ обойдется вам в итоге дороже качественного участка в хорошо организованном товариществе — за счет постоянных непредвиденных расходов и нервов. ●



СРОКИ ОСВОЕНИЯ И ПРИЗНАКИ НЕИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



АЛМАЗ НАЗМИЕВ
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО
НАДЗОРА, ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО
РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В разгар дачного сезона разъясим земледельцам основные правила, которыми они должны руководствоваться. Напомним, с осени прошлого года действует постановление Правительства РФ, которым утверждён перечень признаков неиспользования земельных участков из состава земель населённых пунктов, садовых и огородных земельных участков. Документ содержит критерии, которые позволят оценить, используются ли земельные участки в соответствии с целевым назначением или нет. Перечень разработан в рамках реализации Федерального закона № 307-ФЗ, который вступил в силу годом ранее и определяет в том числе трёхлетний срок для освоения земельных участков.

По этим правилам правообладатели земельных участков, которые невозможно использовать сразу после приобретения прав, должны приступить к их использованию после проведения мероприятий по освоению. Среди них можно выделить такие, как выравнивание рельефа, проведение корчевания, осушение, уплотнение грунта, очистка от сорняков (зарастания) и так далее. На это дается 3 года.

Решение о наличии или отсутствии нарушения принимается исключительно на основе утвержденных признаков. Также это является механизмом воздействия на тех, кто бросил свою землю и не использует ее годами.

Руководствуясь перечнем признаков неиспользования, правообладатели теперь могут знать, чего нельзя допускать на своих земельных участках, и смогут своевременно принять меры, необходимые для соблюдения законодательства.

ОСНОВНЫЕ ПРИЗНАКИ НЕИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

► Для земельных участков, предназначенных для строительства, таким признаком является отсутствие построенного и оформленного здания, сооружения в течение 5 лет с момента оформления прав на земельный участок. При этом установлены случаи, когда такой срок может быть иным — например, если он указан в разрешении на строительство или решении о комплексном развитии территории.

► Для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, введен аналогичный признак неиспользования. При этом срок для строительства индивидуального жилого дома и регистрации права на него увеличен до 7 лет с момента оформления прав на земельный участок.

► Если на земельном участке уже построены здание либо сооружение, то необходимо содержать их в надлежащем состоянии, не допускать разрушения крыши, стен, выпадения окон или стекол из окон. В случае если такие разрушения имеют место, собственник должен в течение года с момента фиксации состояния участка инспектором приступить к восстановлению зданий или сооружений. Иначе это также будет свидетельствовать о неиспользовании земельного участка.

► Например, садовые, огородные и приусадебные земельные участки не должны быть заросшими сорными растениями. Если через один год после того, как состояние участка зафиксировал инспектор, на 50% его площади останутся сорные растения высотой более 1 метра, а также деревья и кустарники, не являющиеся предметами благоустройства и озеленения, это будет свидетельствовать о неиспользовании участка и являться нарушением земельного законодательства.

► Кроме того, для всех земельных участков в границах населённых пунктов, а также садовых и огородных участков общим признаком неиспользования является захламление или загрязнение отходами более 50% их площади.

При первом выявлении нарушения штраф не назначается, наказание ограничивается только предупреждением. При назначении административного наказания учитываются характер совершенного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, об-

стоятельства, смягчающие ответственность и так далее.

Подчеркну, что данные изменения в законодательстве не упрощают и не способствуют изъятию земельных участков, а наоборот направлены на увеличение срока освоения земельных участков. В данном законе об освоении земель, а также в разработанных Росреестром проектах подзаконных актов не предлагалось и не предлагается расширить основания для изъятия земельных участков, увеличить штрафы за их неиспользование.

Задача не наказать собственников или изъять у них землю, а вернуть их на свои участки для надлежащего использования. Земля — это ресурс, за которым нужно ухаживать и использовать по целевому назначению, так как от заброшенных и неэффективно используемых земель страдает не только население, но и государство в целом.

РАЗЪЯСНЕНИЯ РОСРЕЕСТРА В СВЯЗИ СО СЛУЧАЯМИ МОШЕННИЧЕСТВА В ОТНОШЕНИИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ЗАГОРОДНЫХ УЧАСТКОВ

Аферисты рассылают дачникам фейковые уведомления о выявленных нарушениях земельного законодательства и предлагают, перейдя по ссылке, оплатить штраф со скидкой. Затем применяется схема со взломом личного кабинета на портале Госуслуг.

Единственным документом, на основании которого может и должен быть оплачен административный штраф за нарушение земельного законодательства, является постановление о назначении административного наказания. Оно должно быть подписано главным государственным инспектором региона (города или района) по использованию и охране земель или его заместителем и заверено печатью территориального органа Росреестра. Постановление правонарушителю вручается лично при рассмотрении административного дела, направляется заказным письмом по почте или в электронном виде в личный кабинет на портале Госуслуг. Ни в коем случае не переходите по подозрительным ссылкам в смс или в чатах в мессенджерах с угрозами штрафов за нарушения на участках — по этим каналам постановления о назначении такого административного наказания не распространяются! ●

ВОПРОСЫ, НА КОТОРЫЕ УЖЕ ЕСТЬ ОТВЕТЫ



РУСТЕМ САДРИЕВ

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА
ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО
ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА, ГЕОДЕЗИИ
И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН**

**ПРИВОДИМ ПОДБОРКУ ВОПРОСОВ, КОТОРЫЕ ЧАЩЕ ВСЕГО ПОСТУПАЮТ ОТ ГРАЖДАН
В СВЯЗИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫМИ НОВОВВЕДЕНИЯМИ В СФЕРЕ
ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ**

► Садовый земельный участок достался по наследству. В течение 3-х последних лет не использовался. Какие действия нам нужно предпринять, чтобы сохранить право на свой земельный участок?

► Согласно Федеральному закону от 08.08.2024 № 307-ФЗ, который вступил в силу с 1 марта 2025 года, для земельных участков в составе земель населенных пунктов, а также садовых и огородных земельных участков (включая участки в СНТ) установлен трехлетний срок освоения.

Для участков, приобретенных после 1 марта 2025 года, срок освоения исчисляется с момента регистрации права собственности.

Для участков, приобретенных до 1 марта 2025 года, срок освоения исчисляется с 1 марта 2025 года.

Необходимо провести одно из мероприятий для приведения земельного участка к состоянию, пригодному для использования. Среди них можно выделить такие, как выравнивание рельефа, проведение корчевания, осушение, уплотнение грунта, очистка от сорняков (зарастания) и так далее.

► На моем земельном участке находится сгоревший дом. Является ли это нарушением земельного законодательства?

► Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 31.05.2025 №826, если на земельном участке уже построены здание либо сооружение, то необходимо содержать их в надлежащем состоянии, не допускать разрушения крыши, стен, выпадения окон или стекол из окон. В случае если такие разрушения имеют место, собственник должен в течение года с момента фиксации состояния

участка инспектором приступить к восстановлению зданий или сооружений. Иначе это также будет свидетельствовать о неиспользовании земельного участка. Таким образом, наличие полуразрушенного дома в данном случае будет являться признаком неиспользования земельного участка.

► У меня в собственности есть земельный участок под ИЖС, на нем стоит старый дом, не пригодный для проживания. Имеются ли на данный момент признаки нарушения, могут ли у меня изъять земельный участок?

► Наличие старого дома на Вашем участке ИЖС не является прямым нарушением, влекущим немедленное изъятие. Риск изъятия существует в долгосрочной перспективе, если будет доказано, что земельный участок в течение длительного срока не используется для жилищного строительства или эксплуатации жилого дома.

В первую очередь, нельзя допускать захламления или загрязнения отходами более чем 50 % площади участка, а также разрушения имеющихся объектов недвижимости, сооружений (разрушение крыши, стен, окон).

Нарушение в связи с захламлением земельного участка, либо разрушение объектов недвижимости может быть выявлено не ранее чем через 3 года после оформления прав на него. Если участок приобретен до 1 марта 2025 года, то с 1 марта 2028 года.

Необходимо построить и оформить индивидуальный жилой дом в течение 7 лет с момента оформления прав на земельный участок. Нарушение в связи с отсутствием построенного и оформленного индивидуального жилого дома может быть выявлено не ранее чем через 10 лет после оформления прав на участок.

► Как выявляются нарушения земельного законодательства?

► Выявляет нарушения, связанные с использованием земельных участков, Росреестр и уполномоченные органы местного самоуправления.

В рамках контроля (надзора) правообладателям будут направляться предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований. Если на участке много хлама и мусора, инспектор это отмечает и направляет

предостережение о риске возникновения нарушения. В нем рекомендуется очистить участок в течение определенного времени. Если этого не сделать, то будет зафиксировано нарушение.

В случае выявления нарушения собственнику выдается предписание о его устранении, в котором указан срок для принятия мер. Как правило, это полгода. Далее проводится проверка исполнения предписания.

Если вновь будет выявлено, что нарушения не устранены, то возбуждается дело об административном правонарушении и рассматривается вопрос о привлечении собственника к ответственности. Также в адрес нарушителя направляется новое предписание об устранении нарушения.

► Можно ли самостоятельно проверить свой земельный участок?

► Да. Это можно сделать с помощью специального сервиса на сайте Росреестра «Самостоятельная оценка соблюдения обязательных требований».

Данный сервис позволяет владельцам, не дожидаясь проверки, провести самообследование земельного участка на предмет возможных нарушений земельного законодательства.

Сервис доступен как для авторизованных пользователей, так и для тех, кто не зарегистрирован на официальном сайте. Для проверки необходимо ввести адрес или кадастровый номер участка и ответить на несколько вопросов, таких как: используется ли участок, предназначен ли он для жилищного или иного строительства, есть ли на нем здания или сооружения и т.д.

На этапе получения результатов сервис предоставляет информацию о наличии или отсутствии нарушений, а также рекомендации по устранению выявленных проблем в зависимости от введенных данных.

В Татарстане до 2030 года действует мораторий на проведение плановых проверок с участием собственников. Однако если в Росреестр Татарстана поступает обращение, мы обязаны проверить его обоснованность. Поэтому мы настоятельно рекомендуем правообладателям самостоятельно обследовать свои земельные участки с помощью сервиса Росреестра и при обнаружении нарушений принять меры для их устранения. ●

ВЫ СПРАШИВАЛИ? МЫ ОТВЕЧАЕМ!



ПРЕДСТАВЛЯЕМ ТРАДИЦИОННУЮ РУБРИКУ «ВОПРОС ЭКСПЕРТУ», В КОТОРОЙ СОБРАНЫ НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ ВОПРОСЫ ОТ ГРАЖДАН ПРИ ОФОРМЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ



СВЕТЛАНА ПОТАПОВА
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО
УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОСТЬ № 2 УПРАВЛЕНИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН

► Хотим приобрести дачу. Но владелец говорит, что из документов у него только «садовая книжка». Что посоветуете: стоит ли приобретать такой объект недвижимости?

► При покупке дачного дома важно обращать внимание на документы, удостоверяющие право собственности как на землю, так и на объекты капитального строительства. Заключить сделку исключительно по «садовой книжке», при отсутствии других подтверждающих право собственности документов на дачу — невозможно. Садовая книжка не подтверждает права на объект недвижимости, а только доказывает членство в СНТ.

Действительно, в советское время при образовании населенных пунктов земля выделялась одним большим общим участком, а границы личных землевладений делили на общем собрании между будущими садоводами и вносили данную информацию в соответствующие членские книжки. Сейчас, для того чтобы законно распоряжаться дачным участком, собственность необходимо зарегистрировать в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Для регистрации права собственности на земельный участок, продавец должен предоставить документ, подтверждающий права. Например, документ о предоставлении гражданину земельного участка на каком-либо праве (постоянное бессрочное пользование, пожизненное наследуемое владение), выданный до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации 2001 года уполномоченным органом, либо государственный акт на земельный участок до 2000 года.

В случае отсутствия таких документов, но если гражданин является членом СНТ, то он может обратиться в орган местного самоуправления по месту нахождения объекта для предоставления такого земельного участка в собственность бесплатно (в рамках «дачной амнистии»).

Порядок предоставления садовых или огородных земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определен статьей 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Чтобы зарегистрировать право собственности на земельный участок, предназначенный для ведения садоводства, огородничества или дачного хозяйства с указанными документами необходимо обратиться в орган регистрации.

Если на земельном участке есть неза законный садовый дом, то до 1 марта 2031 года оформить в собственность объект капитального строения можно в рамках «дачной амнистии». Для этого к заявлению необходимо приложить технический план на садовый дом, который можно заказать у кадастрового инженера, а также правоустанавливающие документы на земельный участок. И только после подтверждения государственной регистрации права собственности возможно отчуждение объектов недвижимости.

Также важно знать, что до приобретения земельного участка покупателям рекомендуется запросить выписку из ЕГРН и проверить

актуальную информацию о границах землевладения, а также расположение объектов капитального строительства.

► Вместе с мужем приобрели в браке квартиру. Но при покупке недвижимость оформили на него. Что нужно сделать, чтобы собственниками числились мы оба — и муж, и жена?

► По общему правилу имущество, нажитое супругами во время брака, в том числе приобретенное за счет общих доходов, является их совместной собственностью — независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо кем из супругов внесены денежные средства. Супруги имеют на него равные права, но не имеют отдельных долей, которые можно было бы продать.

Имущество, принадлежащее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его личной собственностью.

Зачастую в договоре купли-продажи покупателем выступает только один из супругов, так называемый титульный собственник. На его имя регистрируется право собственности в ЕГРН. При этом данный факт не отменяет законного режима совместного имущества супругов, если он не был изменен в установленном порядке (например, брачным договором).

Однако для спокойствия второго супруга, не указанного в Росреестре как собственника, один из супругов либо оба супруга могут обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в ЕГРН в части указания в записи о праве собственности на объект недвижимости сведений об общей совместной собственности и о супруге, сведения о котором, как о правообладателе такого объекта, не внесены в ЕГРН в качестве правообладателя объекта недвижимости. К указанному заявлению также должен быть приложен документ,

подтверждающий, что на момент приобретения недвижимого имущества супруги состояли в зарегистрированном браке (при этом представление такого документа не требуется, если в орган регистрации прав ранее (например, при приобретении объекта недвижимости на основании сделки, требовавшей государственной регистрации) представлялось нотариально удостоверенное согласие собственника на совершение такой сделки).

Если в договоре о приобретении недвижимости указан только титульный собственник, можно сразу зарегистрировать на основании такого договора право общей совместной собственности супругов. Для этого представляются в том числе:

- заявление о государственной регистрации прав на недвижимое имущество;
- документ, удостоверяющий личность заявителя, а также документы, удостоверяющие личность и полномочия представителя (если документы будут подаваться представителем);
- документы, являющиеся основанием возникновения права совместной собственности.

В заявлении необходимо указать, что объект находится в общей совместной собственности, и сведения об обоих супругах.



ИЛЬСИЯР НАСИБУЛЛИНА
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН

► Получил на руки акт приема-передачи машино-места к договору долевого участия. Недвижимость не отображается в личном кабинете Госуслуг. Почему?

► Воспроизведение информации об объектах недвижимости в личном кабинете ЕПГУ возможно только при условии наличия в ЕГРН зарегистрированных прав в отношении такого объекта недвижимости.

С 1 марта 2025 года Федеральным законом от 26.12.2024 № 487 «О внесении изменений

в отдельные законодательные акты Российской Федерации» введены обязанности застройщиков регистрировать права собственности дольщиков.

После передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме. После застройщик передает собственнику выписку из ЕГРН, удостоверяющую проведенную регистрацию права собственности участника.

Чтобы сведения о зарегистрированных правах на машино-место возникли в ЕГРН, необходимо обратиться к застройщику для подачи заявления и документов в соответствии с действующим законодательством в Росреестр.

► Наша семья выплатила ипотеку. Но в выписке из ЕГРН до сих пор указано обременение. Как погасить регистрационную запись об ипотеке и снять обременение с квартиры?

► Действительно, внесение последнего платежа по ипотеке не означает, что запись об ипотеке, внесенная в ЕГРН при регистрации, погасится автоматически. В Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) продолжает числиться запись об ипотеке в виде обременения на объект недвижимости — иными словами, ограничения права распоряжаться приобретенной в ипотеку квартирой. На практике это означает, что собственник, до тех пор, пока обременение не снято, не может квартиру продать или подарить, проинвестировать перепланировку, сдать в аренду и так далее.

Чтобы убрать запись об ипотеке из выписки ЕГРН и стать полноправным владельцем, необходимо погасить регистрационную запись об ипотеке в сведениях ЕГРН.

Для этого нужно предпринять следующие шаги:

► убедиться, что долг закрыт — в офисе банка, личном кабинете на сайте или в мобильном приложении;

► если банк выдал вам документарную закладную (с отметкой о выплате ипотеки в полном объеме), нужно представить её в Росреестр через МФЦ с одновременной подачей заявления о прекращении ипотеки;

► если закладная не выдавалась либо выдавалась в электронном виде, то Росреестр погасит запись об ипотеке на основании со-

вместного заявления залогодателя и залогодержателя или заявления залогодержателя в электронном виде.

Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном законом.

Росреестр погашает запись об обременении в течение трех дней после подачи заявления и формирует Уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке.

Чтобы подтвердить отсутствие обременения, можно заказать выписку из ЕГРН.

Бесплатно получить сведения из ЕГРН может как собственник объекта, так и иное лицо. Собственнику достаточно пройти по вкладкам на портале госуслуг: «услуги» — «справки и выписки» — «получение онлайн-выписки». Прочим гражданам доступна справочная информация по объектам недвижимости на официальном сайте Росреестра — там отображается и наличие или отсутствие обременений.

Госпошлина за погашение регистрационной записи об ипотеке не уплачивается.



АЛЕКСАНДРА АБДУЛЛИНА
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
НЕДВИЖИМОСТИ
ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ПРОЕКТАМ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

► Между юридическими лицами заключен договор купли-продажи. Планируем подавать документы на регистрацию. В какой форме должны быть представлены документы?

► В данном случае юридические лица представляют заявления о государственной регистрации прав, а также прилагаемые к ним документы в орган регистрации прав в форме электронных документов, и договор должен представляться только в форме электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными подписями сторон, так как договор при его представлении в форме документа на бумажном носителе должен был быть представлен в подлиннике, а в случае представления подписанного собственноручными подписями скан-образа бумажного договора такой документ является копией.

► Юридическому лицу принадлежат все помещения в здании. Необходимо зарегистрировать и право на здание. Как это сделать?

► Право не может быть зарегистрировано одновременно и на здание, и на помещения. В случае необходимости регистрации прав на здание собственник помещений вправе обратиться с заявлением о прекращении права собственности на все помещения с одновременной регистрацией права собственности на здание с оплатой государственной пошлины. При этом площадь здания должна совпадать с площадью принадлежащих помещений, за исключением площадей, входящих в состав общего имущества, а также объектов, не подлежащих кадастровому учету и, соответственно, отсутствующих в Едином государственном реестре недвижимости.



АЛЬСИНА КАМАЛОВА
И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
НЕДВИЖИМОСТИ УПРАВЛЕНИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН

► У меня есть жилой дом в садоводческом товариществе. Знаю, что сейчас в Татарстане по государственной программе бесплатно проводят газ до границ садовых земельных участков. Как стать участником данной программы? Мой дом пригоден для круглогодичного проживания.

► Условиями подключения к госпрограмме по догазификации, в рамках которой бесплатно проводится газ до границ садовых земельных участков, на которых расположены жилые дома являются:

► Садоводческое товарищество должно находиться в границах населенного пункта.

► Населенный пункт должен быть газифицирован или программа газификации предусматривает строительство газовых сетей до границ СНТ в текущем году. Планы-графики догазификации СНТ утверждаются органами власти субъектов.

► Права на жилой дом должны быть зарегистрированы.

Если право собственности не зарегистрировано, необходимо подготовить для обращения в Росреестр следующие документы;

► Заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав.

► Технический план.

► Правоустанавливающий документ на земельный участок.

Если на участке расположен садовый дом с назначением «нежилое», его следует перевести в «жилой». Это необходимо, чтобы подтвердить пригодность данного объекта для постоянного проживания и оформления прописки. Дом должен соответствовать всем строительным нормам и пригоден для круглогодичного проживания. Окончательное решение о соответствии дома всем необходимым требованиям принимает Исполком по месту нахождения СНТ. Если Исполком принимает положительное решение, то он самостоятельно подает документы в Росреестр, который, в свою очередь, и меняет назначение дома.

► У нас есть земельный участок. Ранее им более 15 лет пользовался отец. В свое время он не получал свидетельство о праве на землю, однако регулярно оплачивал земельный налог. После его смерти мы продолжаем пользоваться земельным участком, но хотели бы документально оформить его в собственность. Можем ли мы это сделать по приобретательной давности?

► Госрегистрация права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный до дня введения в действие Земельного кодекса РФ на праве собственности, пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования осуществляется на основании следующих документов:

1) акта о предоставлении такому гражданину указанного земельного участка, изданного органом госвласти или органом местного самоуправления;

2) акта (свидетельства) о праве такого гражданина на указанный земельный участок, выданный уполномоченным органом госвласти;

3) выписки из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок (если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства), выдаваемой органом местного самоуправления;

4) иного документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на указанный земельный участок.

Данные документы предусмотрены и в том случае, если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающем или удостоверяющем право гражданина на указанный земельный участок, не указано право, на основании которого предоставлен указанный земельный участок, или невозможно определить вид этого права.

Если же к гражданину право собственности на здание (строение) или сооружение, расположенное на этом земельном участке, перешло в порядке наследования или по иным основаниям, вместо документа, устанавливающего или удостоверяющего право такого гражданина на этот земельный участок, могут быть представлены следующие документы:

1) свидетельство о праве на наследство либо иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности на указанное здание (строение) или сооружение;

2) один из документов, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина — любого прежнего собственника указанного здания (строения) или сооружения на этот земельный участок.

В случае отсутствия документа-основания в отношении земельного участка предоставление земельных участков осуществляется исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления.

Дополнительно сообщаем, приобретаемая давность — это законный способ получения права собственности на имущество. Гражданин, не являющийся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющий им как своим собственным в течение 15 лет и более, приобретает право собственности на это имущество (если настоящий собственник отсутствует или не проявляет к нему интереса).

Кроме того, право собственности на недвижимость по приобретательной давности можно установить в судебном порядке.



ЛЕЙСАН МЕЛЬНИКОВА
НАЧАЛЬНИК ЮРИДИЧЕСКОГО
ОТДЕЛА ФИЛИАЛА ППК
«РОСКАДАСТР» ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН

► Я являюсь наследником после моего умершего отца. Как я могу получить копию договора купли-продажи, на основании которого у отца возникло право собственности на земельный участок и дом?

► В соответствии с положениями ст. 62 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сведения в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в Единый

государственный реестр недвижимости, в том числе копии договора и иных документов, которые выражают содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и содержатся в реестровых делах, являются сведениями ограниченного доступа и предоставляются в том числе лицам, имеющим право на наследование недвижимого имущества правообладателя по завещанию или по закону.

При этом необходимо отметить, что актуальные сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются на основании запроса, форма которого утверждена действующим законодательством (Приказ Росреестра от 08.04.2021 г. № П/0149). К запросу в данном случае необходимо приложить документ, выданный нотариусом, подтверждающий право лица на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону.

► В Верховном суде Республики Татарстан оспорена кадастровая стоимость моего земельного участка. Установленная судом кадастровая стоимость в размере рыночной была внесена в ЕГРН и, согласно выписке из ЕГРН о кадастровой стоимости, применяется с 01.01.2024 г. В течение какого периода в моем случае будет действовать кадастровая стоимость, установленная судом?

► Кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости на основании решения суда, применяется с даты, с которой применялась оспоренная в суде кадастровая стоимость, в данном случае с 01.01.2024 г.

В соответствии с действующим законодательством через четыре года с года проведения последней государственной кадастровой оценки проводится очередная государственная кадастровая оценка, результаты которой начинают действовать с 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости.

Обращаем внимание, что в Республике Татарстан в отношении земельных участков последняя государственная кадастровая оценка проводилась в 2022 г, результаты которой начали применяться с 01.01.2024 г.

Таким образом, установленная в данном случае в суде кадастровая стоимость будет действовать с 01.01.2024 г. до начала действия

результатов очередной государственной кадастровой оценки.

Кроме этого, следует отметить, что если в указанный период произойдут какие-либо изменения качественных или количественных характеристик относительно Вашего земельного участка (изменение площади, вида разрешенного использования, категории земель и т.п.), то это будет являться основанием для пересчета кадастровой стоимости земельного участка. В этом случае сведения о перерасчете кадастровой стоимости будут применяться с даты государственного кадастрового учета изменений характеристик земельного участка.

► Если земельным участком владеет юрлицо, мы же можем заказать выписку из ЕГРН и посмотреть информацию о переходе прав? Как можно это сделать и где? Про физлиц, понятно, что такая информация закрыта, но юрлиц же это не касается?

► Да, это возможно. В соответствии с действующим законодательством, сведения о правообладателях — юридических лицах (организациях) и индивидуальных предпринимателях относятся к общедоступным. Это значит, что любой гражданин или компания имеет право заказать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в отношении земельного участка, принадлежащего юридическому лицу, и получить полную информацию о текущем собственнике и истории переходов прав.

Что касается физических лиц, вы вправе: их персональные данные (Ф.И.О., адрес) скрыты от посторонних с 2023 года.

На территории Татарстана действуют обновленные правила приема запросов, которые унифицированы для всех заявителей. Вы можете воспользоваться одним из трех способов — запросить выписку из ЕГРН через портал «Госуслуги» или сайт Росреестра (электронная выписка), МФЦ (бумажный или электронный документ) либо в филиале ППК «Роскадастр».

Напоминаем, банки, нотариусы и страховые компании обязаны сами запрашивать такие выписки через систему межведомственного электронного взаимодействия и не вправе требовать их предоставления от вас.



**РАДИФ ФАЗЫЛОВ НАЧАЛЬНИК
ОТДЕЛА ВЕДЕНИЯ АРХИВОВ И ФОНДОВ
ФИЛИАЛА ППК «РОСКАДАСТР»
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

► На каких условиях и кто может получить информацию из государственного фонда данных землеустройства?

► Любые заинтересованные лица могут запросить материалы из госфонда данных бесплатно — без необходимости уплаты государственной пошлины. На основании поданных заявлений документы со сведениями общедоступного характера предоставляются в виде копий, выписок, выкопировок, а также справочной информации всем — самим правообладателям недвижимости, кадастровым инженерам, представителям органов власти и других организаций. А вот документация, отнесенная к категории ограниченного доступа, в том числе содержащая персональные данные, выдается только определенному кругу лиц.

В этом случае заявитель должен обязательно предъявить засвидетельствованное разрешение на допуск к работе с документами ограниченного распространения.

► Какие документы можно получить в государственном фонде данных землеустройства?

► Государственный фонд данных землеустройства — это архив землеустроительной документации, геодезической и картографической продукции, которая изготавливается при проведении землеустройства.

Помимо землеустроительных дел в ГФД сохраняются материалы инвентаризации земель населенных пунктов и материалы по перерегистрации земель в садовых обществах, материалы оценки качества земель и материалы по описанию местоположения границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий.

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ, ЧТО СВЯЗАТЬСЯ ПО ВОПРОСАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ВЕДОМСТВА (РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ, КАДАСТРОВОМУ УЧЕТУ, НАРУШЕНИЯМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И Т.Д.) МОЖЕТ ЛЮБОЙ ЗАЯВИТЕЛЬ УДОБНЫМ ДЛЯ НЕГО СПОСОБОМ:

- ПО КРУГЛОСУТОЧНОМУ НОМЕРУ КОЛЛ-ЦЕНТРА РОСРЕЕСТРА 8 800-100-34-34.
- НАПРАВИТЬ ОБРАЩЕНИЕ ЧЕРЕЗ ПЛАТФОРМУ ОБРАТНОЙ СВЯЗИ (ПОС) НА ПОРТАЛЕ ГОСУСЛУГ РФ И ВИДЖЕТЫ НА САЙТЕ РОСРЕЕСТРА.
- ПРИЙТИ НА КОНСУЛЬТАЦИЮ, КОТОРАЯ ЕЖЕНЕДЕЛЬНО ПО ВТОРНИКАМ И ЧЕТВЕРГАМ ПРОХОДИТ В КАЗАНИ (УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74, ПОДЪЕЗД 7) И В РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ.
- ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ВИДЕО-ПРИЕМОМ ЧЕРЕЗ ИНТЕРНЕТ.



ФАРИДА РИЗАТДИНОВА
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПОДГОТОВКИ
СВЕДЕНИЙ ФИЛИАЛА ППК
«РОСКАДАСТР» ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН

► Я подала запрос на предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, при этом не приложила документ, подтверждающий, что я являюсь льготным лицом. Мне выставили счет на полную стоимость выписки на ЕГРН, который мной был оплачен. Могу ли я вернуть 50% стоимости выписки из ЕГРН?

► В случае если документы, подтверждающие право на получение льготы, не были предоставлены (предъявлены) при формировании запроса о предоставлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и заявителем внесена плата в полном объеме, установленная Приказом № П/0335/24, а также заявителю направлен результат предоставления государственной услуги (в том числе отказ в предоставлении сведений ЕГРН либо уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашиваемых сведений), то внесенная плата (как полностью, так и частично), возврату не подлежит.

► Может ли кадастровый инженер при проведении кадастровых работ в отношении земельного участка запрашивать выписку об

основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости?

► Согласно ч. 16.2 ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ возможность предоставления кадастровому инженеру сведений для выполнения кадастровых работ (сведений о персональных данных и об адресах правообладателей) в составе выписки об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости не предусмотрена.



**ЭДУАРД ВАФИН УПРАВЛЯЮЩИЙ
ОТДЕЛЕМ СФР
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

► Нужно ли выделять доли членам семьи в квартире (доме, жилье, жилом помещении), приобретенной за счет средств материнского (семейного) капитала (МСК)?

► Да! Если супруг или супруга получили материнский сертификат, то они обязаны оформить купленное или построенное на эти деньги жилье в общую собственность всей семьи. В собственности должны быть тот, кто получил сертификат, его супруг и все дети (первый, второй, третий и следующие). Размер долей семья определяет сама по своему соглашению.

Оформить это нужно в течение 6 месяцев после одного из событий (смотря что именно вы делали):

1. Если покупали жилье – через 6 месяцев после того, как Социальный фонд переведёт деньги продавцу.

Но есть нюанс: если брали целевой жилищный заём, то срок считают не с перевода денег, а с того дня, когда снимут обременение с квартиры (например, ипотеку).

2. Если реконструировали таунхаус (дом блокированной застройки) – через 6 месяцев после того, как дом введут в эксплуатацию.

3. Если брали кредит или заём на жильё – через 6 месяцев после того, как полностью выплатите долг по этому кредиту и снимете ипотечную запись из реестра.

4. Если участвовали в жилищном кооперативе – через 6 месяцев после того, как внесёте последний паевый взнос.

5. Если покупали квартиру в строящемся доме по договору долевого строительства – через 6 месяцев после того, как подпишете акт приёма-передачи квартиры от застройщика.

6. Если строили или реконструировали свой частный дом – через 6 месяцев после того, как получите уведомление от властей о том, что дом соответствует всем строительным нормам.

► В последнее время были изменения в правилах направления маткапитала на строительство. Что важно знать семьям?

► Начнем с того, что с 1 марта 2025 года вступило в силу постановление о том, что у граждан появилась возможность направления средств материнского капитала на строительство объекта ИЖС, с привлечением строительной организации, по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу.

Счет эскроу нужен, чтобы обезопасить средства материнского капитала при строительстве дома. Деньги не уходят напрямую строительной организации, а блокируются на специальном счете. Подрядчик получит их только после того, как полностью завершит все строительные работы по договору. Это гарантирует высокую безопасность сделки и защищает семью от мошеннических схем. Кроме того, если договор строительного подряда расторгнут, средства материнского капитала вернут на счет Социального фонда России в течение пяти банковских дней.

Помимо этого хотел бы добавить, что с 27 марта вступило в силу постановление, расширяющее перечень категорий земельных участков, на которых может осуществляться строительство жилых домов по договору строительного подряда с использованием счетов эскроу. Земельный участок, на котором осуществляется строительство жилого дома по договору строительного подряда, может быть предназначен для индивидуального жилищного строительства, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, блокированной жилой застройки. ●



БЕРЕГОВАЯ ПОЛОСА В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ



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

Согласно ч. 1 ст. 8 Водного кодекса РФ (ВК РФ) водные объекты находятся в собственности РФ. В силу ч. 6 ст. 6 ВК РФ полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров.

При этом часть 8 статьи 27 Земельного кодекса РФ прямо закрепляет, что **приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом РФ, запрещена**. Любой участок, частично или полностью расположенный в этой зоне, не может находиться в частной собственности, а его приватизация нарушает права Российской Федерации как собственника соответствующей территории.

Показательным примером судебной практики является дело № 2а-1748/2025, рассмотренное Советским районным судом г.Казани, а затем апелляционной и кассационной инстанциями.

Собственник земельного участка обратился в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учёте изменений объекта недвижимости - земельного участка. Заявителем был представлен межевой план, которым уточнялось описание местоположения границ и площади земельного участка.

При проверке представленных документов госрегистратор установил, что в соответствии с указанным межевым планом **часть земельного участка формируется в пределах 20 метров от береговой линии**, имеющейся в ЕГРН за реестровым номером 16:00-5.8. Согласно сведениям ЕГРН расстояние от указанной береговой линии до границы земельного участка составило 15,17 м.

ПРОБЛЕМА РАЗГРАНИЧЕНИЯ ЧАСТНОЙ И ПУБЛИЧНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ПРИБРЕЖНЫХ ЗОНАХ ОСТАЁТСЯ ОДНОЙ ИЗ НАИБОЛЕЕ ОСТРЫХ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ. В ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ НАБЛЮДАЕТСЯ УСТОЙЧИВАЯ СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА, НАПРАВЛЕННАЯ НА ЗАЩИТУ ПУБЛИЧНОГО ИНТЕРЕСА В БЕРЕГОВОЙ ПОЛОСЕ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ, ГДЕ ЛЮБОЙ ГРАЖДАНИН ВПРАВЕ СВОБОДНО НАХОДИТСЯ И ПЕРЕДВИГАТЬСЯ.

Ввиду прямого противоречия представленных документов пункту 8 статьи 27 Земельного кодекса РФ регистрирующим органом было принято решение о приостановлении государственного кадастрового учёта изменений земельного участка, а затем решение об отказе.

Не согласившись с решением регистрирующего органа, собственник земельного участка обратился в суд с административным иском с заявлением, оспаривая законность отказа. Однако суды двух вышестоящих инстанций заняли единую правовую позицию, признав отказ правомерным.

Кассационная инстанция указала, что довод кассационной жалобы о том, что земельный участок был предоставлен до введения в действие Водного кодекса РФ, а положения ранее действующего законодательства, не содержали запрета на приватизацию земельных участков в пределах полосы суши вдоль берегов водных объектов общего пользования, не может служить основанием для признания незаконными оспариваемых актов госрегистратора.

В заключении кадастрового инженера указывается, что граница смежного земельного участка согласована, имеет уточненные границы и площадь, по границе установлен забор. Выявлено наличие реестровой ошибки (границы по ЕГРН не соответствуют границам на местности).

При этом заключение кадастрового инженера не содержит сведений о невозможности установления границы земельного участка без пересечения границы береговой полосы водного объекта. Вывод о существовании земельного участка в заявленных границах более 15 лет исходя лишь из данных технической инвентаризации на жилой дом нельзя признать обоснованным, поскольку с достоверностью об этом техпаспорт на дом не свидетельствует, при том что, как указано выше, земельный участок в заявленной границе частично находится в пределах береговой полосы. Кроме того, границы смежного земельного участка на местно-

сти не соответствуют сведениям, содержащимся в ЕГРН. Данные противоречия не позволяли госрегистратору произвести учёт изменений основных характеристик земельного участка о местоположении границ, обоснованно было указано на наличие препятствий в связи с частичным нахождением земельного участка в пределах береговой полосы. Достоверных доказательств существования земельного участка на момент его предоставления именно в таких границах материалы дела не содержат, отсутствуют сведения и о наличии судебного решения о признании права собственности на земельный участок именно в такой границе.

Довод кассационной жалобы об отсутствии в ЕГРН сведений о береговой полосе опровергается заключением кадастрового инженера и соответствующими сведениями, содержащимися в актах госрегистратора.

При таких обстоятельствах оснований для отмены состоявшихся судебных актов не имелось.

Рассмотренный спор не является частным случаем, а вписывается в единую правовую позицию, сформированную Верховным Судом РФ. В одном из своих актов 2026 года высшая судебная инстанция чётко указала, что **приватизация земель в пределах береговой полосы прямо запрещена законом**, а довод о добросовестности приобретения не является основанием для отказа в истребовании таких участков из чужого незаконного владения.

Рассмотренное судебное дело подтверждает последовательную позицию: береговая полоса (20 метров от реестровой береговой линии) является безусловным публичным ограничением, которое регистрирующий орган обязан применять при кадастровом учёте изменений границ земельного участка. В данном случае отказ органа регистрации прав признан законным, поскольку заявленные изменения вели к включению части участка в пределы береговой полосы водного объекта, что прямо запрещено водным законодательством. ●

ПРИВАТИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ В ПРЕДЕЛАХ БЕРЕГОВОЙ ПОЛОСЫ ПРЯМО ЗАПРЕЩЕНА ЗАКОНОМ, А ДОВОД О ДОБРОСОВЕСТНОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ОТКАЗА В ИСТРЕБОВАНИИ ТАКИХ УЧАСТКОВ ИЗ ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВЛАДЕНИЯ.

СОЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ КОМАНДЫ БОЛЬШОГО РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА

ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ ДЛЯ КОМАНДЫ БОЛЬШОГО РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА БЫЛО, КАК ВСЕГДА, НАСЫЩЕННЫМ. МЫ ОРГАНИЗОВАЛИ И ПРОВЕЛИ МНОЖЕСТВО ОБЩЕСТВЕННЫХ МЕРОПРИЯТИЙ РАЗЛИЧНОЙ НАПРАВЛЕННОСТИ. ВОТ НЕКОТОРЫЕ ИЗ НИХ



В преддверии 9 мая сотрудники Росреестра и Роскадастра по Республике Татарстан, а также ВЦТО-Казань вновь посетили ветеранов Великой Отечественной войны с праздничными наборами. Эта добрая традиция, зародившаяся с момента основания ведомств, продолжается каждый год, подчеркивая важность уважения и признания заслуг тех, кто отстаивал мирное небо для будущих поколений. В этом году только в Казани было поздравлено порядка 60 ветеранов. Сотрудники территориальных отделов Росреестра Татарстана также поздравили ветеранов, проживающих в районах республики.



Также команда Большого Росреестра Татарстана провела генеральную уборку в казанском Доме ветеранов. В этом доме проживают труженики тыла, вдовы участников Великой Отечественной войны и дети войны. Уборка здесь крайне важна, поскольку здание большое, имеет пять этажей. Наши сотрудники помогли окнам и привели в порядок места общего пользования. Члены Молодежного совета ведомств регулярно проводят субботники в этом доме на протяжении многих лет.

Для садоводов в рамках съезда, состоявшегося в Агропромышленном парке, разъяснили ключевые темы, влияющие на комфорт и порядок в СНТ: условия использования земельных участков, признаки неиспользования, мероприятия по их освоению и последствия самовольного захвата и т.д.



Также в рамках программы «Мой сад – опора семьи» на телеканале ТНВ вместе с другими участниками обсудили важные меры поддержки садоводов, включая реализацию государственной программы по догазификации садоводческих товариществ.





Для студентов различных ВУЗов были проведены выездные профориентационные встречи и экскурсии по отделам Росреестра и Роскадастра по Республике Татарстан. Цель таких мероприятий заключается в повышении качества профессиональной подготовки студентов и ознакомлении их с практической деятельностью в области государственного кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество. По словам студентов, такие мероприятия очень важны для них, так как они помогают связать теорию с практикой и понять, как работают реальные механизмы в сфере земельно-имущественных отношений, позволяют не только углубить свои знания, но и лучше подготовиться к будущей профессиональной деятельности.



Для детей сотрудников состоялась традиционная выставка творческих работ, посвященная Дню космонавтики. На выставке были представлены тематические рисунки и поделки, созданные юными талантами. В этом году на выставке было представлено более 70 работ. В знак признания таланта и стараний для всех участников были подготовлены памятные дипломы и приятные подарки.



Конечно же, не остались без внимания дети из социальных учреждений. По сложившейся доброй традиции сотрудники наших ведомств посетили с подарками детскую городскую больницу №18 (отделение

детей без статуса), Дербышкинский детский дом, где находятся ребята с ограниченными возможностями здоровья, а также Казанскую школу-интернат № 11 для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.



В этом году сотрудники Росреестра Татарстана впервые приняли участие и в Спартакиаде для госслужащих. К этому времени успели принять участие в соревнованиях по лыжным гонкам, баскетболу, шахматам и плаванию. Впереди – легкая атлетика, настольный теннис, волейбол, мини-футбол и бадминтон.



Кроме того, сотрудники Росреестра Татарстана принимали участие в Ярмарке вакансий, проходившей в Российском государственном университете правосудия им. В.М. Лебедева. Это мероприятие стало отличной платформой для установления профессиональных связей между обучающимися, выпускниками и потенциальными работодателями. ●

ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ!

От всего сердца поздравляем вас с замечательным юбилеем! Этот особенный день – прекрасный повод оглянуться назад и с гордостью отметить пройденный путь, достижения и, конечно же, крепкие узы, которые объединяют нас в дружный коллектив. Пусть этот юбилей станет не только праздником прошлого, но и вдохновением для будущих свершений. Желаем вам неиссякаемой энергии, новых интересных проектов, профессионального роста и личного счастья. Пусть каждый день приносит радость, удовлетворение от работы и тепло общения с коллегами. Спасибо вам за ваш труд, за вклад в наше общее дело, за поддержку и взаимопонимание. Мы ценим каждого из вас!

С наилучшими пожеланиями, Команда Большого Росреестра Татарстана

ПОЗДРАВЛЯЕМ

**УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

Визер Елену Николаевну
начальника Мензелинского отдела



Токранова Вячеслава Ивановича
начальника Рыбно-Слободского отдела



Ахмедзянову Светлану Борисовну
заместителя начальника МО
по г. Набережные Челны и Тукаевскому району



Газимову Марину Аркадьевну
заместителя начальника Зареченского отдела



Сагдееву Гульназ Рафазлевну
заместителя начальника МО по Алексеевскому,
Алькеевскому и Спасскому районам



Булатову Розу Хайдаровну
главного специалиста-эксперта отдела защиты
государственной тайны и мобилизационной
подготовки



Добролюбову Елену Викторовну
главного специалиста-эксперта отдела общего
обеспечения



Федорову Ларису Михайловну
кладовщика отдела материально-технического
обеспечения

РОСКАДАСТР ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Педан Наталью Леонидовну
главного бухгалтера



Леушкина Виталия Владимировича
начальника отдела информационных технологий



Ахметзянову Гузель Фарировну
заместителя начальника территориального отдела № 2



Султанову Алсу Фаимовну
ведущего инженера территориального отдела № 2



Шемастину Юлию Александровну
ведущего инженера отдела ведения архивов и фондов



Гимадееву Анису Анасовну
ведущего инженера отдела подготовки сведений



Иваник Елену Александровну
ведущего инженера отдела ведения архивов и фондов



Вафину Анфису Фаритовну
документоведа I категории административного отдела



Хакимзянову Лилию Альбертовну
инженера II категории отдела ведения архивов и
фондов



Шагидуллину Гадил'ю Гарифуловну
уборщика служебных помещений отдела
материально-технического снабжения

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№1 (45) июнь 2026 г.

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Зяббаров Азат Галимзянович
Руководитель Управления Росреестра
по Республике Татарстан

Ахметова Айназ Равиелевна

заместитель руководителя Управления Росреестра
по Республике Татарстан

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

Радыгина Ольга, Надысева Татьяна

КОРРЕКТОР

Добролюбова Елена

В номере использованы
иллюстрации с сайта freepik.com

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д. 74,
E-mail: press@rosreestr.org, тираж 300 экз.
За содержание рекламы редакция ответственности не несет.
Любое использование материалов без разрешения
редакции запрещено.

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

420054, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д. 74
Телефон: 8 (843) 255-25-80, 255-25-10
Адрес электронной почты: press@rosreestr.org
www.rosreestr.tatarstan.ru

ФИЛИАЛ ППК «РОСКАДАСТР» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

420054, Республика Татарстан, г. Казань, ул. В. Кулагина, д. 1
Телефон: 8 (843) 514-90-77
Адрес электронной почты: filial@16.kadastr.ru
www.kadastr.tatarstan.ru

Распространяется бесплатно



Роскадастр
по Республике Татарстан

УСЛУГИ

Оценочная деятельность

Проведем оценку недвижимости и подготовим отчет об определении рыночной стоимости объекта как в бумажном, так и в электронном виде.



Оценка для вступления в наследство:

- Жилой дом - от **5000** рублей;
- Квартира - от **4100** рублей;
- Комната - **3500** рублей;
- Земельный участок - от **3500** рублей;
- Гараж, садовый домик - от **3700** рублей;
- Транспортное средство - от **4700** рублей.

Консультация по вопросам, связанным с оформлением недвижимости:



- Устная консультация - **2500** рублей;
- Письменная консультация - **3000** рублей

Сопровождение сделки под ключ по всем направлениям деятельности:

- от **30 000** рублей
- Возможно увеличение стоимости в зависимости от степени сложности объектов недвижимости

Подготовка договоров (без нотариального заверения)



- **1000** рублей между физическими лицами (для физических лиц);
- **1200** рублей с участием нескольких юридических лиц (для юридических лиц);
- **1000** рублей между физическими лицами и юридическим лицом.

Вынос точек на местность:

- **950** рублей за одну точку.



Комплексные кадастровые работы:

- от **1500** рублей за объект



Разработка проектов межевания территории

- **45000** рублей за 1 га



Подготовка актов обследования:

- от **4000** рублей



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



8 (843) 514-90-77
8 (987) 269-09-05

E-mail: roskadastr16@mail.ru

Официальный
сайт



Канал в
Телеграм



Группа
Вконтакте



Группа в
Одноклассниках





ДВЕНАДЦАТЫЙ ВСЕРОССИЙСКИЙ СЪЕЗД КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

«КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР -
НАДЕЖНЫЙ ПАРТНЕР
ДЛЯ ГОСУДАРСТВА И БИЗНЕСА»



13-16 ОКТЯБРЯ 2026 ГОДА



КАЗАНЬ

Самое масштабное событие отрасли: более 800 участников из России и других стран - руководителей и ведущих специалистов кадастровой сферы, представителей бизнеса, науки и государственной власти

МЕСТО ПРОВЕДЕНИЯ

13

октября



ИТ-парк им. Башира Рамеева

- Торжественное открытие съезда и пленарное заседание

14-16

октября



Отель «Korston»

- Основная деловая программа

ЧТО ВАС ЖДЕТ



обсуждение актуальных вопросов кадастровой отрасли с ведущими специалистами;



новые практики в области земельно-имущественных отношений;



установление партнерских связей с представителями бизнес-сообщества;



расширение горизонтов взаимодействия со смежными отраслями в сфере оборота недвижимости;



диалог с органами власти по актуальным проблемам взаимодействия государства и бизнеса в сфере кадастра.

ЭКСПЕРТЫ И ТЕМЫ

Выступления и дискуссии по направлениям:

- кадастровая деятельность;
- информационные технологии в кадастре;
- геодезия, дистанционное зондирование, и землеустройство;
- земельное право;
- партнерство государства и бизнеса в сфере кадастра.

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:



Главы (Раиса)
Республики Татарстан



Центрального аппарата Росреестра
и Управления Росреестра
по Республике Татарстан



ППК «Роскадастр»



профильных ведущих российских компаний
и общественных организаций



Сайт



Telegram-канал



СТАНЬТЕ ЧАСТЬЮ ГЛАВНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО СОБЫТИЯ ГОДА!
Присоединяйтесь к обсуждению будущего кадастровой отрасли России.