

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ




№2 (22)
2016

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ - ПРОСТО О СЛОЖНОМ



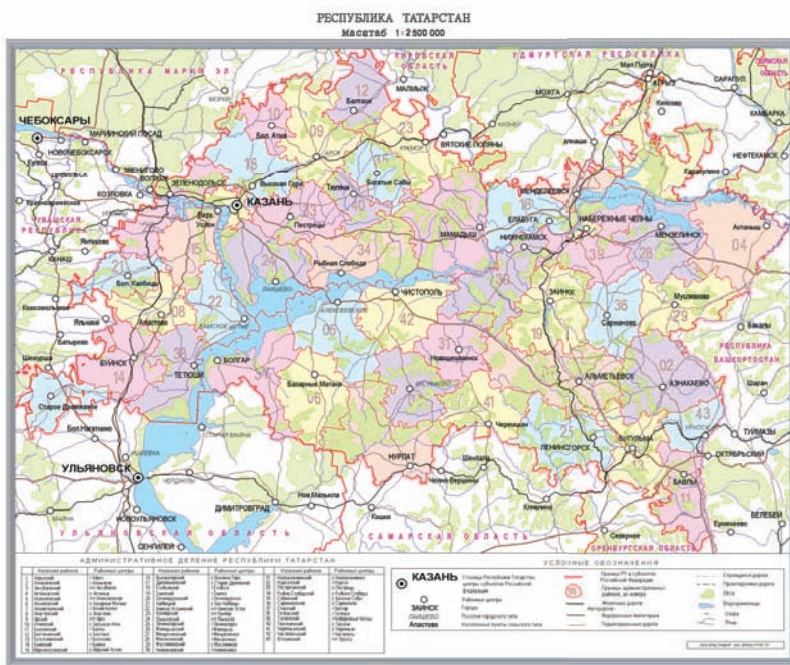
ВЫ СПРАШИВАЛИ — МЫ ОТВЕЧАЕМ!

В НОМЕРЕ

-  Соблюдение земельного законодательства - гарантия защиты своих интересов
-  Новшества законодательства направлены на повышение качества госуслуг
-  Актуальные вопросы при обращении в МФЦ



РЕСПУБЛИКАНСКИЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР «ЗЕМЛЯ»



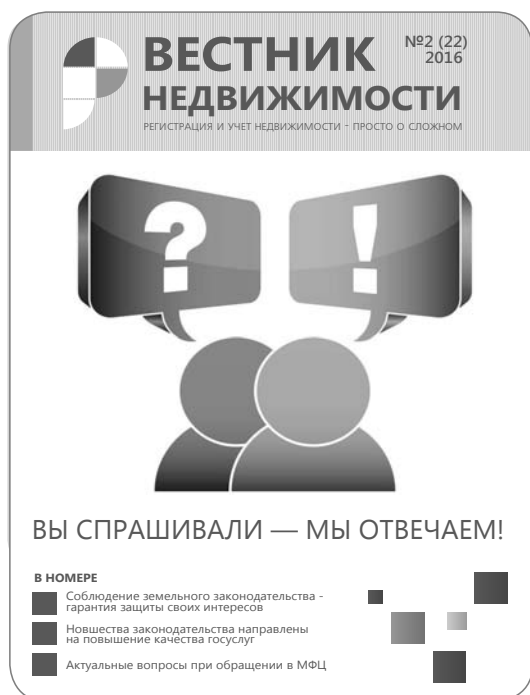
НАШИ УСЛУГИ:

- Межевание земельных участков
- Геодезические работы
- Техническая инвентаризация
- Землеустроительная экспертиза
- Кадастровая оценка
- Картография
- Электронно-цифровые подписи (ТЕХНОКАД)

АО «РКЦ «ЗЕМЛЯ» ВХОДИТ В ЧИСЛО ВЕДУЩИХ КРУПНЫХ
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ И ТОПОГРОФО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ ФИРМ ПОВОЛЖЬЯ

Наш принцип — профессионализм и индивидуальный подход к каждому клиенту!

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!



Мы рады приветствовать вас на страницах нового Вестника.

Управление Росреестра по Республике Татарстан уделяет большое внимание правовому информированию граждан, проводит «Единые дни консультаций», ежемесячные «Горячие телефонные линии», участвует в «Днях открытых дверей» и т.д. Часто у заявителей бывают весьма сложные вопросы, требующие особого внимания и индивидуального подхода. В новом номере мы постарались ответить на самые актуальные из них.

Также на страницах нового Вестника вы познакомитесь с новшествами законодательства в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе в части нотариального удостоверения сделок. Кроме того, кардинальные изменения внесены и в деятельность кадастровых инженеров.

В рубрике «Кадастровые вести» вы узнаете о нюансах и юридических аспектах кадастрового учета. А начальник отдела регистрации прав физических лиц Управления Эндже Мухаметгалиева расскажет, как построить дом по всем правилам и не забыть о требованиях закона.

Об этом и многом другом читайте на страницах нового номера журнала «Вестник недвижимости». Надеемся, что вы найдете много нового и интересного.

Анна Корнилова

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №2 (22) ИЮЛЬ 2016

| | | | |
|--|----|---|----|
| Вести | 4 | Участие в долевом строительстве: вопросы и ответы | 22 |
| В Росреестре Татарстана подвели итоги деятельности за 1 полугодие 2016 года | 7 | Взыскание в судебном порядке разовой компенсации за утрату права собственности на жилое помещение | 24 |
| Новшества законодательства направлены на повышение качества госуслуг | 9 | Особенности получения информации из Единого государственного реестра прав | 25 |
| Нюансы кадастрового учета | 11 | Соблюдение земельного законодательства – гарантия защиты своих интересов | 26 |
| Электронные услуги Росреестра | 13 | Строим дом по всем правилам или В разгар строительного сезона не забывайте о требованиях Закона | 28 |
| Актуальные вопросы при обращении в МФЦ | 15 | Деятельность саморегулируемых организаций | 30 |
| С долями – к нотариусу! | 17 | Земля талантов и добрых сердец | 32 |
| Только членство в СРО позволит кадастровым инженерам заниматься своей профессиональной деятельностью | 18 | Поздравляем с юбилеем | 34 |
| Юридические аспекты кадастрового учета | 20 | | |

РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ПРОВЕЛ ОБУЧЕНИЕ ПО ВОПРОСАМ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА

11 мая в библиотеке им. Н.И. Лобачевского специалист отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии Управления Росреестра по Республике Татарстан Аделя Каримуллина прочитала лекцию в рамках программы повышения квалификации государственных гражданских и муниципальных служащих Республики Татарстан по теме «Государственный земельный надзор и муниципальный земельный контроль».

В мероприятии приняли участие служащие из районов республики: руководители Палат земельных и имущественных отношений, главы сельских поселений муниципальных районов, специалисты отдела муниципального контроля Комитета земельных и имущественных отношений г.Казани и т.д.

Аделя Каримуллина осветила вопросы, касающиеся взаимодействия Росреестра и органов, осуществляющих муниципальный земельный контроль. Первая половина занятия была посвящена общим понятиям земельного надзора и полномочиям Росреестра в данной сфере.

В ходе лекции особое внимание было уделено новшествам, введенным в 2015 году и повлекшим значительные изменения. Так, на федеральном уровне утверждены правила взаимодействия органов государственного земельного надзора с органами муниципального контроля, усилена административная ответственность за правонарушения. К полномочиям Росреестра добавился надзор за соблюдением земельного законодательства органами государственной власти и органами местного самоуправления.

Далее слушатели были ознакомлены с практической информацией, необходимой для проведения проверок, в том числе со сложившейся судебной практикой в указанной сфере и расчетах штрафов исходя из кадастровой стоимости.

На завершающем этапе занятия участники лекции смогли задать интересующие вопросы и получить исчерпывающие ответы. В большей степени вопросы были связаны с решениями, принимаемыми должностными лицами Росреестра по результатам рассмотрения материалов проверок органов муниципального земельного контроля, а также с деятельностью при проведении обследований по выявлению незаконно разрабатываемых карьеров на территории республики.



ГРАНИЦЫ ДОСТОПРИМЕЧАТЕЛЬНОГО МЕСТА «ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЧИСТОПОЛЬ» ТЕПЕРЬ ЗАЩИЩЕНЫ КАДАСТРОМ

Сведения о границах территории объекта культурного наследия регионального значения внесло в кадастр Татарстана Министерство культуры республики.

Исторический центр города сохранил свою архитектурную застройку, исторический облик и ландшафтную среду. На его тер-

ритории расположено 144 объекта культурного наследия. Отныне в кадастровых паспортах или кадастровых выписках будет указано, что земельные участки, а их на данной территории более 1400, имеют обременения. Например, здесь нельзя строить новые здания выше двух этажей и длиной более 20 метров, размещать крупные торговые, спортивные здания, предприятия общепита. Исторический центр Чистополя располагается на 170 гектарах.

Кроме этого в кадастр внесено более 60 территорий объектов культурного наследия местного значения, находящихся в Чистополе. Среди них комплекс зданий паровой мельницы В.А. Челышева, комплекс зданий старообрядческой молельной и богодельни, здания медресе, земской больницы, главного пожарного обоза, жилые купеческие дома, доходный дом. Большинство построек, появившихся на кадастровой карте, относятся к 19 веку.

НА ГОРЯЧУЮ ЛИНИЮ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА ОБРАЩАЮТСЯ ПО САМЫМ РАЗНЫМ ВОПРОСАМ

12 июля в Управлении Росреестра по Республике Татарстан состоялся «Единый день горячей телефонной линии». Проведение этого мероприятия стало уже традиционным в ведомстве.

По самым разным вопросам граждане нашей республики обращались в Управление: уточняли общие моменты, связанные с новшествами в законодательстве, также интересовались, необходимо ли удостоверять у нотариуса сделки по продаже комнаты в коммунальной квартире и даже уточняли вопросы по приостановкам в конкретных делах и т.д.

На все вопросы заявителей с 8.00 до 17.00 ответила начальник отдела регистрации сделок и перехода прав физических лиц Управления Галина Гончарова.

Обращаем внимание, что кроме ежемесячных «горячих телефонных линий» Росреестра Татарстана, как граждане, так и организации могут обращаться в колл-центр Росреестра по бесплатному многоканальному телефону 8-800-100-34-34, который принимает обращения ежедневно и круглосуточно.

КАКИМ ОБРАЗОМ МОЖНО ПОЛУЧИТЬ УНИКАЛЬНЫЙ КЛЮЧ ДОСТУПА В ЦЕЛЯХ ПОЛУЧЕНИЯ СВЕДЕНИЙ ЕГРП И ГКН?

Для получения ключа доступа к информационным ресурсам ЕГРП и ГКН можно зайти на официальный портал Росреестра (rosreestr.ru) в раздел «Запрос к информационному ресурсу» и самостоятельно подать запрос о предоставлении ключа доступа. Для этого Вам понадобятся минимальные навыки пользователя Интернета. Также ключ доступа можно получить при личном обращении в любой офис приема документов МФЦ «Мои документы» по Республике Татарстан.

Кроме того, на портале заявителям доступно для ознакомления и скачивания Руководство пользователя, в котором имеется пошаговая инструкция по формированию различных видов сведений, а также необходимая информация в части дальнейших действий в разделе «Запрос к информационному ресурсу».

При наличии ключа доступа заявителям предоставляется возможность запрашивать интересующую их информацию в режиме онлайн. Стоит отметить, что услуга запрашивания сведений платная: за 100 запросов стоимость будет 250 рублей. Если же заявитель выберет пакет, состоящий из большего количества запросов, то стоимость будет меньше.

Благодаря созданию такого сервиса, органы государственной власти и заявители - граждане и юридические лица могут оперативно в режиме онлайн получать юридически значимую информацию по любому объекту недвижимости на всей территории России, независимо от места его расположения, а уполномоченные органы - еще и данные о принадлежащих тому или иному субъекту правах на недвижимое имущество. В отношении сведений ограниченного доступа необходимо отметить, что для это-



В ДЕНЬ ЗАЩИТЫ ДЕТЕЙ СОТРУДНИКИ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ПОСЕТИЛИ ДЕТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ ХОСПИСА ИМЕНИ АНЖЕЛЫ ВАВИЛОВОЙ

На социальной реабилитации в хосписе находятся 20 детей от трех до пятнадцати лет с серьезными заболеваниями. Каждому из них Кадастровая палата по Республике Татарстан подготовила подарки – музыкальные книги игрушки, сладости. Все они были приобретены на личные средства сотрудников учреждения, которые приняли решение устроить небольшой праздник именно маленьким пациентам хосписа. Все, кто сегодня смог встретить гостей приняли активное участие в развлекательной программе, подготовленной аниматорами и насладиться вкусом большого праздничного торта. Коллектив Кадастровой палаты, который сам считается «многодетным» - у 1000 с небольшим сотрудников 964 ребенка, намерен установить более тесные связи с хосписом. Кроме подарков, сотрудники учреждения передали хоспису и денежный благотворительный вклад.

го нужна усиленная квалифицированная электронная цифровая подпись (УКЭП), выданная аккредитованным удостоверяющим центром, перечень которых также размещен на официальном сайте ведомства.

Создание такого типа информационного ресурса не только определяет новые принципы организации процесса оказания государственных услуг, но и открывает целый ряд новых возможностей в проведении самостоятельного мониторинга рынка недвижимости по произвольно задаваемым критериям.

КОЛИЧЕСТВО ЗАПРОСОВ О СВЕДЕНИЯХ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В КАДАСТРЕ, РЕЗКО УВЕЛИЧИЛОСЬ

Об этом сообщила директор Кадастровой палаты по РТ Ленара Музафарова на совместном заседании коллегии Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан.

В своем докладе Ленара Музафарова отметила, что самой востребованной по количеству поступивших обращений в этом полугодии стала услуга по предоставлению сведений, содержащихся в кадастре. За пять месяцев этого года подготовлено и выдано на 15 тысяч запросов больше, чем за аналогичный период прошлого года. В связи с новыми правилами налогообложения произошел резкий скачок запросов сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости. А вот прием и выдача документов на услуги, связанные с кадастровым учетом и регистрацией прав – значительно сократились. Но отнюдь не потому, что люди меньше стали оформлять недвижимость. Свою положительную роль сыграло развитие многофункциональных центров, которые в настоящее время оказывают 70% этих услуг. Возрастающая среди населения популярность МФЦ, которые работают по принципу одного окна и расширяющийся список государственных и муниципальных услуг, которые оказываются центрами, существенно снижают нагрузку на районные филиалы кадастровой палаты. Анализ ситуации показывает, что в структуре учреждения назрели перемены. К концу этого года планируется закрыть 23 районных филиала, а в следующем году – еще 10. Изменятся и функции ряда отделов центрального аппарата. Уже идет подготовка к созданию нового отдела учетно – регистрационных действий. Но это уже связано с вступлением в силу в 2017 году, который сольет две базы ЕГРП и ГКН в Единый государственный реестр объектов недвижимости. С введением нового закона: прекращается выдача свидетельств о праве собственности, еще более сокращаются сроки, появляется возможность сдать документы не только в пределах кадастрового и регистрационного округа, но и в любом офисе страны.



РОСРЕЕСТР ЭКОНОМИТ ВРЕМЯ И СРЕДСТВА ЗАЯВИТЕЛЕЙ

В июне исполнился 1 год, как права на недвижимое имущество можно регистрировать в электронном виде с помощью портала Росреестра rosreestr.ru. И одним из весьма значимых преимуществ данного сервиса является экономия средств при уплате госпошлины. А именно, если гражданин хочет зарегистрировать права на недвижимость, то при личном обращении в офис приема заявителей МФЦ «Мои документы», ему придется оплатить госпошлину в размере 2000 рублей. Если же заявление будет подано в электронном виде – лишь 1400 рублей. При этом не придется покидать дом или рабочее место. Отсюда вытекает следующее, не менее значимое преимущество – экономия времени. Его количество в данном случае уменьшается в полтора раза. Права на недвижимость будут зарегистрированы максимум за 7 рабочих дней, в отдельных случаях - 1 рабочий день (если документы подаст нотариус). В то время, когда при личном обращении заявитель потратит целых 10 рабочих дней.

Напомним, для того, чтобы подать заявление на регистрацию прав через портал Росреестра необходимо заполнить заявление в разделе «Подать заявление на регистрацию прав» и приложить скан-образы необходимых документов, затем подписать заявление усиленной квалифицированной электронной подписью. Для получения такой подписи необходимо обратиться в любой удостоверяющий центр, перечень которых можно найти также на портале Росреестра.

Кроме того, для удобства заявителей, которые могут не знать какие именно документы необходимо сдать на государственную регистрацию, на портале создан справочный сервис «Жизненные ситуации». Он позволяет, заполнив небольшую анкету, получить список документов, которые потребуются для государственной регистрации в том или ином случае.

Все преимущества регистрации прав в электронном виде подтверждаются и статистикой. Электронная регистрация стремительно приобретает популярность в нашей республике и набирает обороты: только за полгода в Управление Росреестра по Республике Татарстан поступило практически 12 тысяч заявлений, поданных в электронной форме, что позволяет ведомству занимать 1 место в Российской Федерации по регистрации прав в электронном виде.

СОТРУДНИКИ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПРОВЕЛИ ВЫЕЗДНУЮ ЛЕКЦИЮ ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПАО «ТАТНЕФТЬ»

Сотрудники Кадастровой палаты провели выездную лекцию для специалистов ПАО «Татнефть», на которой присутствовало около 40 специалистов. Нефтяникам рассказали о нововведениях в законодательстве в сфере кадастрового учета. В первой части лекции начальник отдела обеспечения ведения кадастра Эльза Гайнутдинова разъяснила порядок образования земельных участков и уточнения их границ, рассказала об особенностях кадастрового учета лесных участков, а также об основных изменениях законодательства. В частности, она остановилась на изменениях, касающихся деятельности кадастровых инженеров, вступивших в силу с 01.07.2016г., в соответствии с которым перечень требований к претенденту, желающему осуществлять кадастровую деятельность, дополняется следующими пунктами:

- членство в саморегулируемой организации кадастровых инженеров;
- наличие высшего образования по специальностям, перечень которых утверждается Минэкономразвития РФ, или высшего образования и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений;
- наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее 2 лет;
- наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

Во второй половине лекции были рассмотрены порядок внесения в кадастр сведений о границах муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных и охранных зон, а также обзор изменений законодательства, касающихся внесения данных границ и зон в кадастр, о которых в своем докладе рассказал начальник отдела инфраструктуры пространственных данных Алмаз Абдрахманов.

В заключительной части лекции заместитель директора Кадастровой палаты Лейсан Рахматуллина и начальник отдела Эльза Гайнутдинова предоставили ответы на вопросы, поступившие как заранее, так и возникшие у сотрудников ПАО «Татнефть» в ходе лекции.

НОВОСТРОЙКА ИЛИ ЗДАНИЕ ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ МОГУТ БЫТЬ УЧТЕНЫ В КАДАСТРЕ БЕЗ УЧАСТИЯ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ОБЪЕКТОВ, ЕСЛИ МУНИЦИПАЛИТЕТЫ БУДУТ СОБЛЮДАТЬ ЗАКОН

Больше года назад в силу вступило положение закона о кадастре, согласно которому органы госвласти и местного самоуправления обязаны в течение пяти рабочих дней с момента принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать его в кадастровую палату. « Законодатель в данном случае учел интересы владельца объектов капитального строитель-

ства, - объясняет заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Светлана Порфирьева. Его вообще исключают из процесса хождения, подачи заявления, мониторинга прохождения учета. Обмен сведениями происходит между органом, оказывающим госуслугу и органом, уполномоченным выдавать разрешения. Для того, чтобы это стало возможным технический план сделали неотъемлемой частью разрешения на ввод. Как говорится – два в одном. Именно эти документы необходимы для того, чтобы объект был учтен и получил кадастровый номер. Однако, в прошлом году (а положение закона вступило в силу 1 марта 2015 года) в Кадастровую палату по РТ поступило всего 15 решений о выдаче разрешений. С начала этого года - 56.

Есть еще один упрощенный вариант учета новостроек и реконструируемых объектов, при котором можно и не дожидаться пока муниципалитеты решат отправить данные по назначению. Правообладатель может подать заявление на постановку объекта на кадастровый учет без предоставления документов. В этом случае, по словам Светланы Порфирьевой, сотрудники Кадастровой палаты сами запросят разрешение на ввод. Но срок ответа –такой же. Органы власти и местного самоуправления обязаны будут представить документ в течение пяти рабочих дней. А соблюдение сроков, установленных законом о межведомственном взаимодействии в Татарстане на особом контроле.



СЕГОДНЯ КАЖДЫЙ ДЕВЯТЫЙ ТАТАРСТАНЕЦ ИЗ ДЕСЯТИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ ПОСТАНОВКУ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЧЕРЕЗ ИНТЕРНЕТ

Татарстан является лидером по постановке на учет в электронном виде. «Но не это главное,- говорит заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Антон Самойлов. Владелец недвижимости экономит значительное количество времени, не обращаясь непосредственно в кадастровую палату, а отправляя документы со своего компьютера через портал Росреестра. К тому же обрабатываются электронные заявления гораздо быстрее. Кадастровый учет в этом случае в Татарстане осуществляется за четыре рабочих дня, вместо 10, установленных законом.» Современная тенденция развития предоставления госуслуг кадастра основывается именно на бесконтактных технологиях. Это не только экономия времени, а при запросе сведений кадастра в электронном виде и денег, но и уменьшение коррупционных рисков. В настоящее время не только кадастровый учет, также все другие услуги кадастровой палаты можно получить в электронном виде. Начиная с 2013 года, доля электронных услуг, оказываемых Кадастровой палатой по Республике Татарстан возрастает на 5-10%, при том, что общероссийская динамика составляет 2%. В целом 52 % заявителей сегодня обращаются в орган учета за различными услугами через интернет. ●



В РОСРЕЕСТРЕ ТАТАРСТАНА ПОДВЕЛИ ИТОГИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 1 ПОЛУГОДИЕ 2016 ГОДА

24 июня состоялось расширенное заседание совместной коллегии Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан, на которой были подведены итоги деятельности ведомств за 1 полугодие и определены задачи на второе полугодие 2016 г.

С докладом по деятельности Управления в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним выступил заместитель руководителя Управления Альберт Хайрутдинов, озвучив основные показатели деятельности ведомства. Согласно сведениям мониторинга оказания государственных услуг Росреестра в текущем году Татарстанское Управление Росреестра занимает 1 место в Российской Федерации по предоставлению услуги регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в электронном виде, также – по качеству регистрационных действий и по соблюдению сроков предоставления госуслуг Росреестра в сфере государственной регистрации прав на недвижимость. Кроме того, Управление Росреестра по Республике Татарстан опередило плановые показатели «Дорожной карты» Росреестра по срокам регистрации прав на недвижимость. К 2016 году максимальное количество дней для регистрации прав должно

составлять 10 дней. В нашей республике права на недвижимое имущество граждан регистрируются в среднем за 9 дней. Кроме того, сегодня Управление предоставляет 100% услуг Росреестра в электронном виде, в то время когда к текущему году эта планка должна достигать 60%, а к 2018 – 70%.

Касаемо общих сведений о результатах работы за прошедшие полгода 2016 года, необходимо отметить, что общее количество регистрационных действий в целом остается на том же уровне, что и в прошлом году. Так, за указанный период осуществлено более 340 тысяч регистрационных действий, более 160 тысяч из которых приходится на жилые объекты недвижимости, около 42 тысяч – нежилые, 129 тысяч – земельные участки. Лидерами по количеству регистрационных действий являются территориальные отделы Управления, находящиеся в таких крупных городах республики как Набережные Челны (33 981), Нижнекамск (17 383), Зеленодольск (15 608) и Альметьевск (13984).

Значительный рост произошел в секторе ипотеки – более чем на 50%, за полгода 2016 года всего зарегистрировано 42 210 ипотек. Лидирующие позиции по регистрации ипотеки удерживают те же территориальные отделы, что и по регистрации

прав в целом. В завершение своего выступления Альберт Хайрутдинов обратил внимание на то, что с 1-ого января 2017 года вступает в силу новый Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», которым вводится единая учетно-регистрационная процедура, формирование Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) предусматривается исключительно в электронной форме, сокращаются сроки учета, регистрации и предоставления сведений и т.д. В настоящий момент в Управлении уже реализуется проект по обучению государственных регистраторов основным положениям нового закона. Планируется и проведение зональных семинаров-совещаний.

Кроме того, в рамках Комплексного плана мероприятий по обеспечению создания и функционирования ЕГРН уже в июле текущего года в Республике Татарстан с участием специалистов Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики» будет осуществляться экспериментальное прохождение всех предусмотренных законом сценариев полного цикла оказания государственных услуг в рабочих модулях ФГИС ЕГРН.

Затем Альберт Маратович обозначил задачи на второе полугодие текущего года,

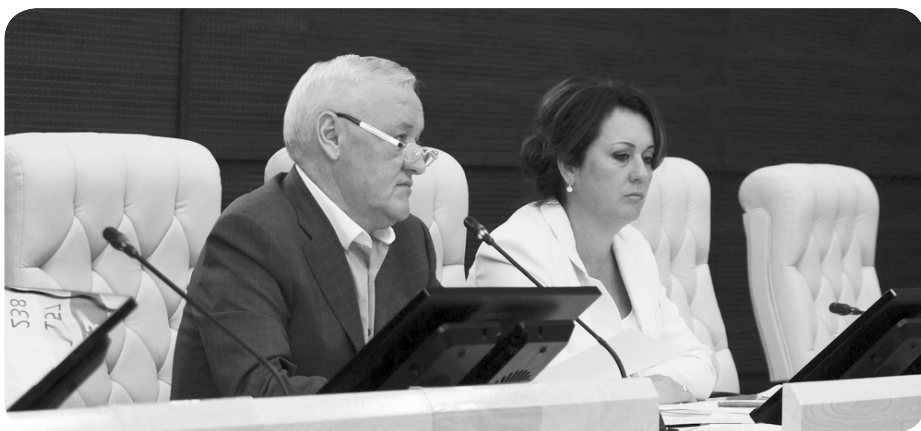
основными из которых являются повышение уровня ответственности и ужесточение контроля над безусловным соблюдением порядка государственной регистрации прав, активизация работы по изучению норм Закона о государственной регистрации недвижимости и принятых в связи с ним подзаконных актов и активная оцифровка и перекомплектование архива дел правоустанавливающих документов для создания полноценного электронного архива.

Также с докладом по деятельности Управления в сфере соблюдения земельного законодательства выступил начальник отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии Ильнур Галеев.

Государственными инспекторами Республики Татарстан по использованию и охране земель в текущем году проведено более 4 тысяч проверок соблюдения земельного законодательства, что соответствует аналогичному периоду прошлого года. Средний показатель выявляемости нарушений составил около 70% от общего количества проведенных проверок, тогда как за аналогичный период предыдущего года он был равен 57%.

На нарушителей земельного законодательства были наложены административные штрафы на общую сумму более 20 миллионов рублей, что почти в два раза больше, чем за аналогичный период прошлого года. В этом направлении лучшие результаты показали Актанышский, Нурлатский, Пестречинский, Черемшанский отделы, а также Межмуниципальный отдел по Сабинскому и Тюлячинскому районам.

Кроме того, Управлением продолжена работа по выявлению незаконно разрабатываемых карьеров. В этом году было выявлено более 180 фактов нарушений незаконной разработки карьеров и возбуждены административные дела. К ответственности привлечено более 40 организаций и физических лиц на общую



сумму порядка 2,5 миллионов рублей. Затем Ильнур Галеев обозначил основные задачи ведомства в направлении государственного земельного надзора, среди которых: увеличение показателей устраняемости нарушений, взыскания наложенных штрафов и результативности административных обследований; налаживание взаимодействия с исполнительными комитетами муниципальных районов в части муниципального земельного контроля; принятие исчерпывающих мер по незаконно разрабатываемым карьерам и продолжение работы по пресечению нарушений на прибрежных территориях совместно с органами прокуратуры.

Об основных итогах деятельности Кадастровой палаты по Республике Татарстан за 1 полугодие рассказала ее директор Ленера Музафарова, обозначив при этом задачи, предстоящие решить до конца 2016 года. В ходе своего выступления Ленера Акмалутдиновна также осветила основные итоги деятельности ГБУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан», являясь главой учреждения.

Так, согласно представленным сведениям, МФЦ Татарстана оказало более миллиона услуг, из которых более 900

тысяч приходится на услуги Росреестра и Кадастровой палаты. При этом значительно возросло количество услуг МВД, Налоговой службы, и Минкомсвязи (ЕСИА). В целом увеличение произошло на 53%. Напомним, что с прошлого года по всей республике прием документов осуществляет МФЦ.

Затем перед собравшимися выступил директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» - ВЦТО «Казань» Айрат Хабибрахманов, который озвучил итоги деятельности Казанской площадки колл-центра Росреестра. Так, за первое полугодие 2016 года сотрудниками колл-центра только в Казани обработано практически 600 тысяч обращений от граждан, большинство из которых по услугам Росреестра.

Обращаем внимание, что колл-центр Росреестра принимает обращения от граждан круглосуточно по Единому справочному телефону – 8-800-100-34-34.

По традиции в заключительной части коллегии руководитель Управления Росреестра по Республике Татарстан – главный государственный регистратор Республики Татарстан Азат Зябаров вручил награды отличившимся сотрудникам Управления и Кадастровой палаты за особые заслуги и достижения в своей профессиональной деятельности. ●



НОВШЕСТВА ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА НАПРАВЛЕННЫ НА ПОВЫШЕНИЕ КАЧЕСТВА ГОСУСЛУГ



ВИЛЬДАН НАЗИРОВ / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫХ ОБРАЗОВАНИЙ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Все новое зачастую воспринимается нами с настороженностью, но сейчас мы поговорим о новшествах законодательства, которые, несомненно, окажут заметное положительное влияние на повышение качества оказания государственных услуг в целом.

С 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Предлагаем подробнее рассмотреть его ключевые моменты.

Законом предусмотрено создание совершенно нового государственного информационного ресурса – Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), который на стартовом этапе будет сформирован на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и Государственном кадастре недвижимости (ГКН) по состоянию на 31.12.2016 года. С 01.01.2017 ЕГРН будет пополняться новыми сведениями в соответствии с действующим законодательством.

Принципиальное отличие ЕГРН от существующих в настоящее время – это преимущественное ведение его в электронном виде. Альтернатива возможна только для реестровых дел, которые частично будут формироваться из документов на бумажном носителе.

Законом фактически вводится в оборот понятие единой учетно-регистрационной процедуры. В связи с этим, скорректирована позиция законодателя в отношении органа, осуществляющего указанные процедуры. Такие полномочия может осуществлять исключительно Федеральная служба государственной регистрации, ка-

дастра и картографии, а также ее территориальные органы.

Кадастровый учет объектов и государственная регистрация прав будет проводиться как одновременно, так и отдельно. Если сведения об объекте недвижимости отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, его учет в кадастре и государственная регистрация прав будут осуществляться одновременно. Исключения составят ситуации, когда кадастровый учет может проводиться без одновременной регистрации и наоборот.

Значительная часть сведений будет вноситься в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного взаимодействия. Обязанность направлять необходимые для учета и государственной регистрации документы в таком порядке установлена для органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов и нотариусов при принятии ими решений. Например:

▶ органы государственной власти и органы местного самоуправления должны направлять документы, если ими принято решение об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, установлении или изменении разрешенного использования земельного участка, отнесении к определенной категории земель или о переводе земельного участка из одной категории земель в другую;

▶ ФМС России - информацию об изменении сведений о физлице;

▶ ФНС России - информацию об изменении сведений об организациях и ИП;

▶ суды или уполномоченные органы, наложившие арест, – заверенную копию такого акта;

▶ нотариусы – сведения о выдаче свидетельства о праве на наследство.

При поступлении документов в порядке межведомственного взаимодействия Росреестр вносит на их основании сведения в Единый государственный реестр недви-

жимости и уведомляет правообладателя о внесении изменений.

Заявительный порядок также сохранится с некоторыми изменениями.

Новеллой является и то, что при личном обращении место подачи заявления и документов не будет зависеть от места нахождения самого объекта недвижимости, причем в масштабах всей России. Это означает, что в любом офисе приема документов Татарстана заявители смогут подать заявление на объекты, расположенные за пределами нашего региона, например, на Сахалине или в Ростове.

Однако, при этом у специалистов приема появилась совершенно законная возможность отказать заявителю в приеме документов, если не установлена личность лица, обратившегося за осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе не предъявлен документ, удостоверяющий личность такого лица, или лицо, представляющее заявление и прилагаемые к нему документы, отказалось предъявить документ, удостоверяющий его личность.

Кроме того, расширен круг оснований для возврата документов без рассмотрения. Таковыми случаями являются:

1) заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования;

2) заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе и имеют подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание;

3) информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении



пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем;

4) в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и заявление на государственную регистрацию прав представлено иным лицом;

5) заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не подписано заявителем в соответствии с законодательством РФ.

В новом законе также сокращены сроки осуществления учета объекта недвижимости в кадастре и государственной регистрации прав.

► 5 рабочих дней – для кадастрового учета;

► 10 рабочих дней – в случае одновременного проведения учета и государственной регистрации;

► 7 рабочих дней – для государственной регистрации прав.

Самым заметным для потребителей услуг Росреестра, конечно будет исключение из документооборота таких документов как Свидетельство о государственной регистрации права и Кадастровый паспорт/выписка.

Надо отметить, что 3 июля 2016г. уже был подписан Федеральный закон №360-ФЗ, согласно которому в ныне действующий Закон о регистрации вносятся изменения, касающиеся в том числе порядка удостоверения государственной регистрации прав. Так, с 15 июля Управление Росреестра по Республике Татарстан перестало выдавать свидетельства о государственной регистрации прав.

Спешим успокоить наших заявителей: вместо ставших уже привычными свидетельств о регистрации, исполненных на бланках белого цвета, теперь проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество будет удостоверяться выписками из Единого государственного реестра прав (Выписка из ЕГРП), которые будут также скрепляться подписью и печатью государственного регистратора и иметь законную силу на момент их составления. При этом стоит отметить, что в целях предостережения от мошеннических действий Росреестр Татарстана рекомендует убедиться в актуальности сведений, запросив выписку из ЕГРП непосредственно перед сделкой с недвижимым имуществом.

Напомним, что заказать выписку можно как через официальный портал Росреестра rosreestr.ru, так и посетив офис приема заявителей лично. В обоих случаях срок предоставления информации составит 5 рабочих дней.

Обращаем внимание, что в настоящее время прием документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также прием документов на предоставление сведений из ЕГРП осуществляется ГБУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан» – «Мои документы».

Более подробная информация о работе МФЦ, контактные данные и режим работы филиалов по всей республике, а также информация о предоставляемых услугах и возможность предварительной записи на прием доступны на Портале МФЦ <https://uslugi.tatarstan.ru/mfc> или по бесплатному круглосуточному телефону колл-центра Росреестра 8-800-100-34-34.

Процедура постановки объекта недвижимости на кадастровый учет также будет подтверждаться выпиской из Единого государственного реестра недвижимости. Это формальное по сути нововведение на

практике инициирует изменения в регламентацию огромного количества связанных с недвижимостью процедур в сфере муниципальных услуг, а также самого широкого круга разного рода услуг, начиная с обеспечения газоснабжения индивидуального жилого дома и заканчивая удостоверением завещания на него.

Обращаем особое внимание, что теперь законодательством Российской Федерации предусмотрена возможность компенсации в связи с утратой жилого помещения собственнику и добросовестному приобретателю. Напомним, что компенсация за жилое помещение – единственное пригодное для постоянного проживания – выплачивается однократно собственнику, который по независящим от него причинам не вправе истребовать его от добросовестного приобретателя, а также добросовестному приобретателю, от которого оно было истребовано. Согласно новому закону условием ее выплаты является невозможность получить от третьих лиц возмещение, установленное вступившим в законную силу решением суда, по причине прекращения взыскания по исполнительному документу, в случае:

1) смерти должника-гражданина, объявления его умершим или признания безвестно отсутствующим, если установленные судебным актом, актом другого органа или должностного лица требования или обязанности не могут перейти к правопреемнику и не могут быть реализованы доверительным управляющим, назначенным органом опеки и попечительства;

2) внесения записи об исключении юридического лица (должника-организации) из единого государственного реестра юридических лиц. Однократная компенсация, предусмотренная новым законом, не может превышать один миллион рублей и выплачивается за счет казны Российской Федерации. Положение нового закона «О государственной регистрации недвижимости» о компенсации за утрату права, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости, вступает в силу только с 01 января 2020 года.

В заключении хотелось бы отметить, вышеуказанные новации будут способствовать повышению качества оказания государственных услуг в учетно-регистрационной сфере и улучшат состояние инвестиционного климата в Российской Федерации. Управление Росреестра по Республике Татарстан в рамках своих полномочий регулярно будет информировать широкий круг заинтересованных лиц обо всех новейших тенденциях в законодательстве и особенностях их внедрения в гражданский оборот. ●



НЮАНСЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

ЭЛЬЗА ГАЙНУТДИНОВА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЕДЕНИЯ КАДАСТРА
КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Не специалисту, как правило, кажется, что кадастровый учет земельных участков происходит по одним правилам и не имеет «подводных течений». На самом деле – нюансов множество. Специфика учета зависит от многих факторов. Играть свою роль способны образования участков, в чьей собственности находится земля, статус земельного участка. Ответы на часто возникающие вопросы вы найдете в представленном обзоре.

На земельный участок наложен арест, могу ли я как правообладатель разделить данный земельный участок или поменять разрешенное использование этого участка?

Позиция по данному вопросу отражена в письме Росреестра от 19.02.2016 г. № 14-01159/16@, согласно, которой если на земельный участок наложен арест, осуществлять из такого земельного участка образование других земельных участков нельзя, также нельзя у такого участка из-

менять категорию земель и вид разрешенного использования земельного участка. При этом можно осуществлять уточнение границ данного земельного участка, образовать часть земельного участка и изменить его адрес.

Данная позиция Росреестра основана на том, что арест – это запрет на распоряжение, а образование (например, раздел, объединение) – это распоряжение земельным участком, а изменение вида разрешенного использования и категории земель – это изменение правового режима земельного участка.

С 01.07.2016 г. вступили в силу положения Федерального закона от 30.12.2015 г. № 452-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров», согласно которым с 01.07.2016 г. для осуществления кадастровой деятельности кадастровый инженер должен быть членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров. Если кадастровый инженер,

который имеет на 01.07.2016 г. действующий квалификационный аттестат не успел вступить в члены такой организации, может ли он осуществлять кадастровую деятельность?

В соответствии с частью 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2015 г. № 452-ФЗ до 1 декабря 2016 года кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами вправе осуществлять лица, имевшие на день вступления в силу настоящего Федерального закона действующие квалификационные аттестаты кадастрового инженера. Таким образом, кадастровые инженеры, которые на 01.07.2016 г. имели действующие квалификационные аттестаты, но не успели вступить в саморегулируемую организацию кадастровых инженеров, до 01.12.2016 г. вправе заниматься кадастровой деятельностью, а для осуществления кадастровой деятельности после 01.12.2016 г. такие лица обязаны будут вступить в члены саморегулируемой организации.

Необходимо образовать земельный участок из земельного участка, находящегося в федеральной собственности, но вид разрешенного использования образуемого земельного участка отличается от вида разрешенного использования исходного земельного участка. На территории, где расположен исходный земельный

участок, действуют правила землепользования и застройки. Как в этом случае поменять вид разрешенного использования исходного земельного участка, находящегося в федеральной собственности?

Согласно Протокола совещания Минэкономразвития РФ от 10.07.2015 г. № 40-ПК, направленного в адрес кадастровой палаты письмом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 08.04.2016 г. № 10-1326-КЛ, в случае, если в отношении земельного участка распространяется действие градостроительного регламента, утверждение какого-либо акта со стороны Росимущества (его территориального органа), как правообладателя земельного участка, находящегося в федеральной собственности, о выборе и изменении вида разрешенного использования участка не требуется. Соответствующие изменения должны вноситься в государственный кадастр недвижимости на основании заявлений (обращений) территориальных управлений Росимущества.

Таким образом, в случае если необходимо поменять вид разрешенного использования земельного участка, находящегося в федеральной собственности и расположенном на территории где действуют градостроительные регламенты, в орган кадастрового учета с заявлением об учете изменений должен обратиться уполномоченный представитель территориального управления Росимущества с приложением выписки из правил землепользования и застройки, в которой указан перечень видов разрешенных использований в соответствующей территориальной зоне. Если же вид разрешенного использования необходимо установить образуемому земельному участку, то в межевой план необходимо включить декларацию о выбранном виде разрешенного использования, заполненную представителем территориального управления Росимущества.

Земельный участок был поставлен на кадастровый учет по Схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории от 25.03.2015 г., но права на него не зарегистрировали, по истечению времени выявляется кадастровая ошибка в конфигурации в части границы. Палата земельных и имущественных отношений вносить изменения в утвержденную Схему от 2015 г. отказывается. Как поступить в таком случае?

Ошибку в документе может исправить тот орган, который данный документ издал. Если же соответствующий орган отказывается вносить изменения в документ, то ошибка в документе может быть исправлена на основании решения суда.

При уточнении границ земельного участка под существующим (не проектируемым) многоквартирным жилым домом, уточнение границ возможно только по проекту межевания территории?

В соответствии с ч. 3 ст. 11.3. Земельного кодекса Российской Федерации исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

Обязательная подготовка проекта межевания территории при уточнении границ земельного участка под существующим многоквартирным жилым домом Земельным кодексом Российской Федерации не предусмотрена.

Уточняются границы земельного участка. Уточненные границы полностью накладываются на контур многоконтурного участка, другие контура не смежные с уточняемым участком. Можно ли в межевом плане осуществлять процедуру уточнения границ и исправления кадастровой ошибки (убрать контур) контура многоконтурного участка.

В этом случае для исправления кадастровой ошибки в границах многоконтурного земельного участка, которая заключается в необходимости исключения одного контура, необходимо подготовить отдельный межевой план.

Выполняются кадастровые работы по уточнению границ земельного участка. В случае подачи извещения о необходимости согласования границ земельного участка, извещение подается в средства массовой информации для его опубликования по месту нахождения смежного земельного участка или по месту нахождения его правообладателя?

В соответствии со ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О го-

сударственном кадастре недвижимости» извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ опубликовывается в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации соответствующего муниципального образования. Таким образом, извещение о проведении собрания по согласованию границ земельного участка должно быть подано в средства массовой информации по месту расположения земельного участка.

Можно ли производить образование земельного участка путем перераспределения с землями государственной собственности, если земельный участок с которым происходит перераспределение, имеет статус временный?

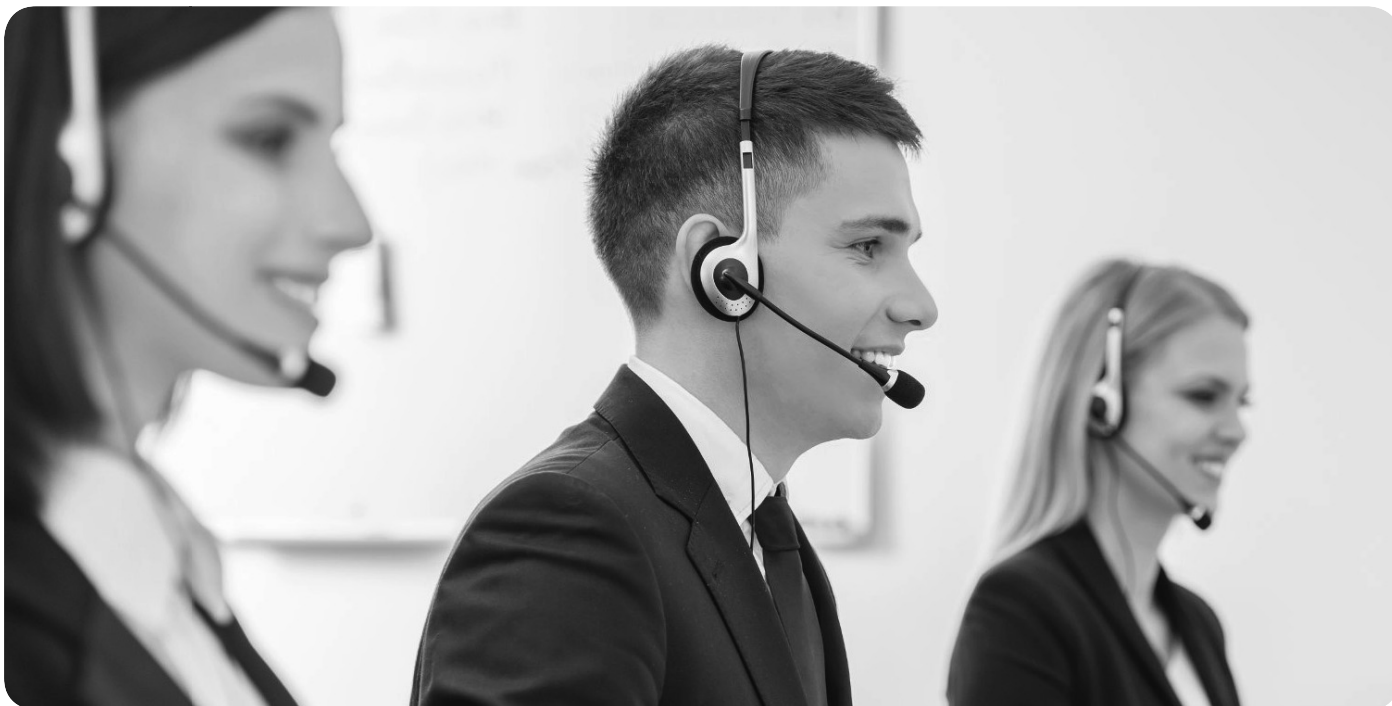
Нет, образование из земельного участка со статусом «временный» не допускается в соответствии с действующим законодательством.

Можно ли составить межевой план на образование земельного участка из земель государственной собственности на основании решения суда о признании права на земельный участок?

В соответствии с разъяснениями Минэкономразвития РФ, данными в письме от 27.12.2015 г. № ОГ-Д23-16316, вступившие в силу судебные акты могут являться основанием для подготовки межевого плана. Однако если, судебными актами не определено местоположение границ земельных участков (в них отсутствуют в том числе сведения о координатах характерных точек границ), то в состав межевого плана подлежат включению документы, определяющие местоположение границ образуемого земельного участка.

Осуществляется уточнение земельного участка. Смежный земельный участок находится в частной собственности, но уже осуществлен его раздел на два «временных» земельных участка. С какими земельными участками необходимо согласовать границу с исходным или с «временными»?

В данном случае границу необходимо согласовывать с тем земельным участком, на который имеются актуальные права на дату подписания Акта согласования местоположения границ земельного участка, т.е. в рассматриваемом случае с исходным земельным участком. Если же за время подготовки межевого плана, права будут зарегистрированы на «временные» земельные участки, это не будет являться основанием для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета. ●



ЭЛЕКТРОННЫЕ УСЛУГИ РОСРЕЕСТРА

АЙГУЛЬ ШАМАНИНА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА И ОБУЧЕНИЯ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» - ВЦТО «КАЗАНЬ»



опыт для оперирования в масштабах всей

Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра (ВЦТО) — один из немногих в России колл-центров, имеющих мощности, технологии и

страны. Более четырех лет колл-центр обслуживает потребности Росреестра — Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии.

На территории России функционируют две площадки ВЦТО. Первая площадка была открыта в г. Курске в 2011 году. Вторая площадка открыта в г. Казани в 2014 году.

За это время ВЦТО обработал около 12 миллионов вызовов из всех регионов России, из них около 3 миллионов, за 2 с небольшим года, обработано казанской площадкой.

ВЦТО предоставляет информацию, связанную с деятельностью Росреестра и Федеральной кадастровой палаты в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

В последнее время во всех сферах государственных услуг начали развиваться электронные услуги, и Росреестр — не исключение. Росреестр постоянно модернизирует Официальный сайт Росреестра (www.rosreestr.ru), который уже сейчас позволяет осуществлять ряд очень важных для качественной работы заявителей функций: проверка готовности документов, предварительная запись на прием, формирование запросов на предоставление сведений и т.п.

В ВЦТО часто поступают вопросы по порядку подачи документов через сайт Росреестра на государственную регистрацию прав, государственный кадастровый учет объектов недвижимости, а также по



дачи запросов о предоставлении сведений из ЕГРП и ГКН.

Связано это с тем, что электронная подача документов имеет ряд преимуществ. К примеру, все заявления направляются дистанционно, и заявителям нет необходимости обращаться в территориальные отделы, электронные заявки обрабатываются быстрее, сокращаются коррупционные риски. Все это помогает снизить временные и финансовые затраты заявителей.

Для работы с некоторыми услугами заявителю может потребоваться электронная подпись. Чтобы получить электронную подпись, необходимо обратиться в специализированную организацию, занимающуюся такой деятельностью — Удостоверяющий центр.

Усиленная квалифицированная электронная подпись, применяемая при подаче запроса и прилагаемых к нему электронных документов, должна быть совместима со средствами электронной подписи, применяемыми Росреестром, поэтому Росреестр устанавливает требования к электронной подписи, которые удостоверяющие центры должны выполнять. Сведения о таких организациях также содержатся на сайте Росреестра.

Помимо того, для подачи заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним или на государственный кадастровый учет все документы, должны быть в электронном формате (XML, PDF) и подписаны электронно-цифровой подписью лица, подготовившего такой документ. На-

пример, межевой или технический план прикладываются в виде XML-файла и подписываются электронной подписью кадастрового инженера.

Одним из популярных разделов на сайте Росреестра является сервис по подаче запросов о предоставлении сведений из ГКН и ЕГРП. Для запроса общедоступных сведений из ГКН и ЕГРП для физических лиц нет необходимости получать электронную подпись. А вот чтобы запросить «Справку о содержании правоустанавливающих документов» и «Выписку о правах отдельного лица» электронная подпись потребуется для всех.

На данный момент, пока не реализованы услуги по подаче запросов о предоставлении сведений в виде:

- Копии документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости (межевой план, технический план);
- Выписки о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным;
- Справки о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости, принадлежащего определенному лицу;
- Копии договора и иного документа выражающего содержание односторонней сделки;
- Копии документов, на основании которых в ГКН внесены сведения об объекте недвижимости.

Также на сайте Росреестра есть возможность запросить сведения из ГКН и ЕГРП с помощью Федерального информационного ресурса.

Преимущества сервиса:

- возможность получения информации в режиме он-лайн;
- размер платы за предоставление сведений из ЕГРП и ГКН посредством доступа к информационному ресурсу ниже.

Получить доступ к информационному ресурсу может любой желающий: физические и юридические лица, органы государственной власти, нотариусы, арбитражные управляющие и т.д. Для этого необходимо получить уникальные коды (ключи доступа). Ключ доступа предоставляется бесплатно в течение 5 рабочих дней. Для этого можно заполнить форму на сайте Росреестра, обратиться в отдел лично или отправить запрос почтовым отправлением.

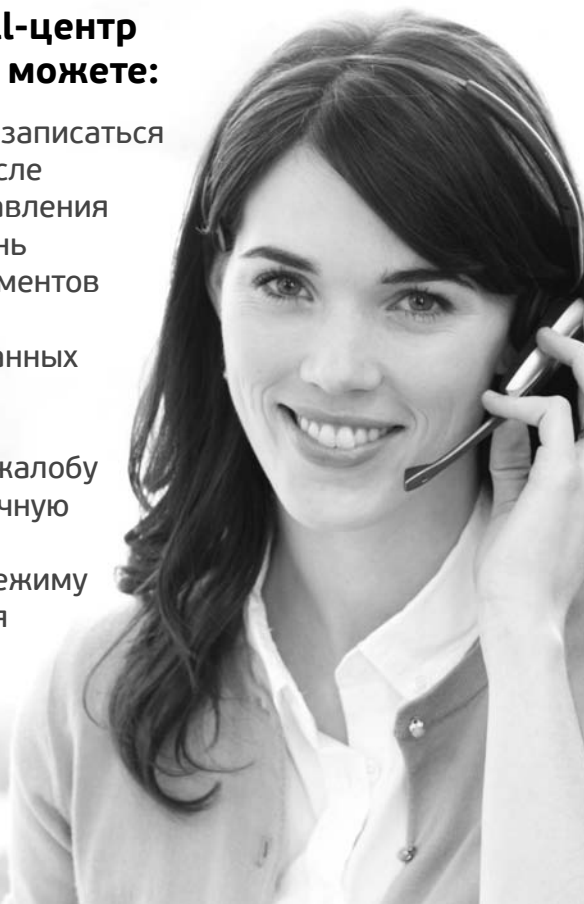
Более подробную и интересующую заявителей информацию можно получить в любое время и у любого специалиста Ведомственного центра телефонного обслуживания по номеру телефона 8 800 100 34 34 (звонок по России бесплатный). ●

CALL-ЦЕНТР РОСРЕЕСТРА «ВЦТО-КАЗАНЬ»

**БЕСПЛАТНЫЙ ТЕЛЕФОН
8 (800) 100-34-34**

Позвонив в Call-центр Росреестра Вы можете:

- предварительно записаться на прием, в том числе к руководству Управления
- уточнить перечень необходимых документов
- проверить этап рассмотрения поданных документов
- оставить отзыв, предложение или жалобу
- получить справочную информацию по расположению и режиму работы Управления





АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРИ ОБРАЩЕНИИ В МФЦ

НАТАЛЬЯ БАРКОВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ГБУ «МФЦ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УСЛУГ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН»



При получении государственных и муниципальных услуг через Многофункциональные центры у граждан могут возникать вопросы. Например, такие как: что такое МФЦ, какие услуги там можно получить, платно ли они оказываются, где находятся МФЦ и т.д. Здесь приводятся ответы на самые распространенные вопросы.

Что такое МФЦ (многофункциональный центр)? Для чего он нужен?

Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг – это организация, уполномоченная на предоставление государственных и муниципальных услуг гражданам, в том числе в электронной форме, по принципу «одного окна».

Обратившись в МФЦ, гражданин получает наиболее востребованные государственные и муниципальные услуги, в том

числе различные справки в одном месте, освобождаясь при этом от необходимости хождения по инстанциям и посредникам, ему требуется лишь иметь при себе документы личного хранения.

В МФЦ созданы доступные и комфортные условия пребывания, можно сразу же оплатить все необходимые платежи, получить консультацию, подать документы и получить результат услуги. И все это с минимальными затратами времени, без непосредственного взаимодействия с должностными лицами органов власти, что также полностью исключает риски возникновения коррупции.



Какие услуги можно получить в МФЦ? Какова стоимость услуг?

В МФЦ осуществляется оказание около 150 видов государственных и муниципальных услуг федеральных, региональных и муниципальных органов власти. Это услуги, связанные с регистрацией недвижимости, постановкой на кадастровый учет, оформлением паспорта гражданина Российской Федерации, загранпаспорта (старого образца), регистрацией по месту пребывания, государственной регистрации актов гражданского состояния, услуги Пенсионного фонда, Фонда социального страхования, услуги для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, муниципальные услуги по предоставлению земельных участков, выда-

че разрешений и многие другие.

Перечень государственных и муниципальных услуг, предоставляемых на базе МФЦ, постоянно увеличивается.

С полным перечнем услуг, оказываемых в филиалах МФЦ, можно ознакомиться на информационных стендах, а также на официальном сайте ГБУ «МФЦ предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан» в сети Интернет по адресу: <https://uslugi.tatarstan.ru/mfc> на Портале государственных и муниципальных услуг Республики Татарстан.

Государственные и муниципальные услуги в МФЦ оказываются бесплатно, за исключением тех услуг, для ока-

зания которых заявителям необходимо уплатить государственную пошлину (или плату), которая взимается в порядке и размерах, установленных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Можно ли получить информацию о статусе рассмотрения заявления по услуге, поданного в МФЦ?

Информацию о статусе рассмотрения заявления по услуге, поданного в МФЦ, можно посмотреть на официальном сайте ГБУ «МФЦ предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан» в сети Интернет по адресу: <https://uslugi.tatarstan.ru/mfc> в разделе «Статус заявления».

Где можно найти информацию об МФЦ в Республике Татарстан?

Информация о филиалах МФЦ в Республике Татарстан, осуществляющих оказание услуг гражданам (наименование, адрес, контакты) размещена на информационных стендах в МФЦ, а также на официальном сайте ГБУ «МФЦ предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан» на Портале государственных и муниципальных услуг Республики Татарстан.

Можно ли предварительно записаться на прием в МФЦ за получением услуги?

В городские и районные МФЦ республики предусмотрена предварительная запись на прием через официальный сайт ГБУ «МФЦ предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан» в сети Интернет по адресу: <https://uslugi.tatarstan.ru/mfc> на Портале государственных и муниципальных услуг Республики Татарстан, в разделе «Запись на прием», в 22 городских и районных филиалах МФЦ.

В остальные районные МФЦ можно предварительно записаться через сайт Управления Росреестра по Республике Татарстан по услугам Росреестра и Кадастровой палаты. ●

РЕЖИМ РАБОТЫ МФЦ:

филиалы МФЦ по г.Казань (Зареченский, Ново-Савиновский, Приволжский, Южный), Набережно-Челнинский, Нижнекамский, Зеленодольский филиалы:

Понедельник, среда, суббота, воскресенье:
с 8.00 – до 17.00 часов;

Вторник, четверг: с 10.00 – до 19.00 часов;

Пятница: с 7.00 – до 16.00 часов.

Эти МФЦ работают без выходных.

Остальные районные филиалы МФЦ работают по следующему графику:

Понедельник, среда, пятница: с 8.00 – до 17.00 часов;

Вторник, четверг: с 8.00 – до 19.00 часов;

Суббота: с 8.00 – до 13.00 часов;

Воскресенье выходной.

С ДОЛЯМИ – К НОТАРИУСУ!

ЛЮДМИЛА КУЛАГИНА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК И ПЕРЕХОДА ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



2 июля 2016 года вступил в силу Федеральный закон №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены очередные изменения в статьи 24 и 30 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в части сделок, подлежащих обязательному нотариальному удостоверению.

Новая интерпретация статей не оставляет сомнений, что теперь все сделки, направленные на отчуждение долей, а также имущества несовершеннолетних граждан подлежат нотариальному удостоверению. Однако у заявителей все же возникают вопросы, связанные с применением вступивших в силу норм законодательства. Попробуем разобраться.

Договор дарения доли в праве общей долевой собственности заключен в мае 2016 года, однако документы на государственную регистрацию прав на основании данного договора представлены после 02.06.2016. Подлежит ли указанный договор нотариальному удостоверению?

Закон о внесении изменений вступил в силу 02.06.2016 и соответственно требования данного закона об обязательном нотариальном удостоверении некоторых сделок применяются к отношениям, возникшим только с даты вступления в законную силу Закона о внесении изменений. К договорам, заключенным до вступления в силу указанного выше закона применяются требования законодательства, действовавшие до указанной даты.

Сделки, для которых обязательная нотариальная форма ранее не требовалась и заключенные до 02.06.2016 в простой письменной форме, являются юридически действительными, вне зависимости от даты обращения за государственной регистрацией прав.

Объект недвижимости принадлежит супругам на праве общей совместной собственности. Подлежит ли нотариальному удостоверению договор по продаже данного объекта?

Действующее законодательство разграничивает общую собственность на общую долевую и общую совместную.

Вступившие в силу изменения законодательства четко определяют, что обязательному нотариальному удостоверению подлежат сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Исходя из изложенного, обязательного нотариального удостоверения для сделок по отчуждению объекта недвижимости, находящегося в общей совместной собственности законодательством не предусмотрено.

Одним из наиболее важных вопросов является вопрос о необходимости нотариального удостоверения сделки по отчуждению доли в праве на объект недвижимого имущества, находящийся в единоличной собственности отчуждателя.

Указанный вопрос возникал также и при прежней редакции статьи 24 Закона о регистрации, в соответствии с которой, обязательному нотариальному удостоверению подлежали сделки по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Трактовка статьи 24 Закона о регистрации до 02.06.2016 вызывала сомнения по применению указанных положений в силу того, что с одной стороны предметом договора являлась доля в праве, однако с другой стороны объект в общей долевой собственности не находился.

На сегодняшний день позиция Управления по вышеуказанному вопросу следующая.

Основания возникновения общей собственности определяются гражданским законодательством.

Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения либо не подлежит разделу в силу закона.

Законодательством определено, что в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя воз-



никает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Соответственно, до совершения сделки по отчуждению нельзя говорить о наличии общей долевой собственности, если объект недвижимости принадлежит одному лицу. Право общей долевой собственности при отчуждении доли от целого возникнет по закону лишь после проведения государственной регистрации перехода прав по представленным на отчуждение доли документам.

Учитывая изложенное, положения об обязательном нотариальном удостоверении сделки по отчуждению доли в праве на объект недвижимого имущества, находящийся в единоличной собственности, не применяются.

Производным вопросом из описанной выше ситуации можно также назвать вопрос о необходимости нотариального удостоверения договоров по отчуждению целого объекта недвижимого имущества из единоличной собственности в долевую.

В указанной ситуации так же нотариального удостоверения таких договоров не требуется, поскольку право общей долевой собственности возникнет лишь после проведения государственной регистрации права общей долевой собственности приобретателей по сделке.

Еще одно нововведение, установленное законом о внесении изменений, касается имущественных прав несовершеннолетних граждан. В соответствии с новыми положениями, установленными Законом о внесении изменений нотариальному удостоверению теперь подлежат все сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным. К указанным сделкам относятся договоры мены, дарения, купли-продажи и т.д. ●

ТОЛЬКО ЧЛЕНСТВО В СРО ПОЗВОЛИТ КАДАСТРОВЫМ ИНЖЕНЕРАМ ЗАНИМАТЬСЯ СВОЕЙ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ



ВАДИМ САВЕЛЬЕВ / ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
«АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

дастрового инженера. Всего за период существования процедуры состоялось 97 экзаменов, в которых приняли участие более 1700 претендентов. Однако,

успешно пройти экзамен смогли лишь чуть более 900. Стоит отметить, что 95 кадастровых инженеров лишены своих аттестатов.

В июле вступило в законную силу большинство положений Федерального закона от 30.12.2015 № 452-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров».

Во-первых, благодаря изменениям во всех регионах Российской Федерации **прекратился прием экзаменов на квалификационный аттестат**, и теперь нескоро появятся на просторах России новые кадастровые инженеры, которым придется проходить через механизм стажировки и аттестации в Национальном объединении по кадастру. А это может произойти только после регистрации Национального объединения в Росреестре, утверждения им правил стажировки, прохождения помощниками кадастровых инженеров самой стажировки в течение 2-х лет, сдачи экзамена по новому образцу. Получается, это произойдет **не раньше, чем года через три!** За этот период кадастровый инженер может стать дефицитным специалистом, за которого будут бороться фирмы-работодатели.

Справка: С 2010 в Управлении Росреестра по Республике Татарстан проходили квалификационные экзамены для претендентов на получение аттестата ка-



Во-вторых, начался (и продлится лишь до 1 декабря 2016 года) переходный период, в течение которого все кадастровые инженеры для сохранения своего статуса должны:

▶ Вступить в саморегулируемую организацию (СРО),

▶ Проанализировать соответствие своего образования утвержденному перечню специальностей (есть на сайте нашего СРО), подумать о профессиональной переподготовке, а, в случае отсутствия высшего образования в сфере кадастра вообще, начать обучение уже этой осенью (иначе не успеть до 1 января 2020 года, когда начнут действовать образовательные ограничения),

▶ Проверить, не подпадают ли они под другие ограничения деятельности по новому закону (например, инженер, не направивший в Кадастровую палату ни одного заявления в течение 3-х лет, подлежит исключению, даже с учетом периода, предшествующего вступлению в силу Закона).

С чем же пришло **Некоммерческое Партнерство «Объединение кадастровых**



ИНЖЕНЕР, К КОТОРОМУ ЗАЯВИТЕЛИ ОБРАЩАЮТСЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ, МОЖЕТ НЕ БЫТЬ ЧЛЕНОМ СРО ДО 1 ДЕКАБРЯ, НО ПРИ ЭТОМ ДОЛЖЕН ИМЕТЬ АТТЕСТАТ СТАРОГО ОБРАЗЦА. ПОСЛЕ 1 ДЕКАБРЯ, ТОЛЬКО ЧЛЕНСТВО В СРО БУДЕТ ПОДТВЕРЖДАТЬ ПРАВО ИНЖЕНЕРА ЗАНИМАТЬСЯ ДАННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

инженеров Республики Татарстан» к этой особой дате?

Прежде всего, с новым названием и правовым статусом. Мы теперь — организация не республиканского, а регионального уровня, **СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»**. С новым Уставом, учредительными и внутренними документами, полностью соответствующими новому закону. С набранной численностью более 700 кадастровых инженеров в реестре членов, и еще более 150 инженеров на стадии оформления документов. С филиалами и обособленными структурными подразделениями СРО в 7 регионах России (кроме Татарстана, где базируется исполнительная дирекция), а это половина субъектов Федерации, входящих в Приволжский Федеральный Округ.

Все это означает, что деятельность кадастровых инженеров, выбравших нашу организацию, уже является и впредь будет являться законной.

В завершение ответим на один из главных вопросов, волнующий сегодня как кадастровых инженеров, так и их

заказчиков, можно ли работать после 1 июля, не вступив в СРО?

Законом определено, что все кадастровые инженеры могут спокойно продолжать работать вплоть до 1 декабря 2016 года, то есть направлять в Кадастровую палату заявления, на основании своего квалификационного аттестата, выданного по результатам экзамена аттестационной комиссией. Вступление в СРО необходимо для того, чтобы право работать было у них и после 1 декабря, когда аттестат утратит свою силу. Поэтому инженер, к которому заявители обращаются за выполнением кадастровых работ, **может не быть членом СРО до 1 декабря, но при этом должен иметь аттестат старого образца. После 1 декабря, только членство в СРО будет подтверждать право инженера заниматься данной деятельностью**, и спрашивать у него аттестат уже не имеет смысла.

Кроме того, на сайте Росреестра rosreestr.ru будет продолжаться ведение государственного реестра кадастровых инженеров (ГРКИ), благодаря которому и после 1 декабря можно будет узнать, является ли кадастровый инженер членом СРО. ●





ЮРИДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА

ДИНАРА ХУСАИНОВА / НАЧАЛЬНИК ЮРИДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



При учете земельных участков могут возникать проблемы, которые не зависят от правообладателей и тем более от сотрудников кадастровой палаты.

Решить их можно либо в досудебном порядке, либо только через суд. Здесь приводятся различные ситуации из практики и варианты их решения.

За дачным некоммерческим товариществом, согласно Договора аренды лесного участка, зарегистрировано право аренды лесного участка, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о проведении государственной регистрации, присвоен кадастровый номер. В ходе проведения кадастровых работ в отношении указанного земельного участка выявлено пересечение уточняемых

границ земельного участка с уточненными границами смежных лесных участков, находящихся в федеральной собственности, имеющих в своих координатах кадастровую ошибку. Имеется ли возможность внесудебного исправления кадастровой ошибки без заявления об исправлении от правообладателей лесных участков, если да, то в соответствии с какими нормативными правовыми актами?

В данном случае внесудебный порядок исправления кадастровой ошибки возможен. В соответствии с п. 3.1. ст. 25 федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), если при постановке на учет или при учете изменений земельного участка в связи с уточнением части границ земельного участка, которая одновременно является частью границ других земельных участков (далее – смежные земельные участки), и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения государственного кадастра не-

движимости о смежных с ним земельных участках, орган кадастрового учета одновременно с осуществлением кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и площади таких смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в отношении смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

В случае, если площадь земельного участка, границы которого уточняются в ходе кадастровых работ, соответствует утвержденным в соответствии с земельным законодательством нормам отвода земель и на этом земельном участке находится здание, сооружение, объект незавер-

шенного строительства, принадлежащие правообладателю этого земельного участка, местоположение границ земельных участков считается согласованным в соответствии с ст. 40 Закона о кадастре.

Таким образом, в рассматриваемом случае заявления правообладателей смежных земельных участков на исправление кадастровой ошибки не требуется. Необходимо только наличие личных подписей в Акте согласования местоположения границ земельного участка. При этом межевой план оформляется в виде одного документа.

Проводится уточнение границ земельного участка № 1. Выявлено полное наложение границ уточняемого земельного участка № 1 на земельный участок № 2 с декларированными границами и с иным кадастровым номером. Как провести согласование границ в этом случае, если земельный участок № 2 по факту не существует? И как правильно включить каталог координат на земельный участок № 2?

В случае если земельный участок по факту не существует необходимо обратиться в суд для снятия с кадастрового учета указанного земельного участка.

При проведении кадастрового учета лесных участков, находящихся в разных сельских поселениях, необходимо проводить раздел лесного участка по границам сельского поселения. Что делать в случае, когда границы сельских поселений в кадастровом плане территории отсутствуют (в государственный кадастр недвижимости не внесены). Как определить границы сельского поселения?

Если границы муниципального образования отсутствуют в государственном кадастре недвижимости, то определить их прохождение можно только по картографическому описанию, указанному в Законе об установлении границ соответствующего муниципального образования.

Уточняем земельный участок, юридическое лицо предоставило выписку из Единого государственного реестра юридических лиц подписанную электронной цифровой подписью Налогового органа. Можно ли включить в межевой план сканированный образ такого документа?

В соответствии с п. 19 Приказа Минэкономразвития России от 24.11.2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков», подлежащий включению в состав Приложения электронный документ, выданный государственным ор-



ЕСЛИ ГРАНИЦЫ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ОТСУТСТВУЮТ В ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ТО ОПРЕДЕЛИТЬ ИХ ПРОХОЖДЕНИЕ МОЖНО ТОЛЬКО ПО КАРТОГРАФИЧЕСКОМУ ОПИСАНИЮ, УКАЗАННОМУ В ЗАКОНЕ ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ГРАНИЦ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ганом, органом местного самоуправления, организацией, заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица такого государственного органа, органа местного самоуправления, организации, а электронный документ, подготовленный физическим лицом, - усиленной квалифицированной электронной подписью такого физического лица.

Получили решение о приостановлении кадастрового учета с формулировкой: не корректно составлены документы, подтверждающие обеспечение земельного участка доступом. В разделе «Заключение кадастрового инженера» имеется ссылка на ст. 262 Гражданского кодекса Российской Федерации

«если земельный участок, через который осуществляется доступ к образуемому или измененным земельным участкам не огорожен, либо иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику».

Кроме ссылки на ст. 262 Гражданского кодекса Российской Федерации нужно в Заклучении указать кадастровый номер земельного участка, через который осуществляется доступ к землям общего пользования, и указать, что этот земельный участок не огорожен и собственник не обозначил, что вход на его земельный участок без разрешения запрещен. ●



УЧАСТИЕ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ: ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ

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



В случае заключения застройщиком Генерального договора страхования, если из его условий прямо не следует, что стороны будут заключать отдельные договоры страхования (оформлять страховые полисы) в

отношении каждого участника долевого строительства, должны ли впоследствии представляться на регистрацию каждого участия в долевом строительстве договоры страхования, заключаемые в отношении каждого участника долевого строительства либо достаточно представить на регистрацию первого договора Генеральный договор страхования?

Договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору должен содержать указание на выгодоприобретателя – участника долевого строительства, денежные средства которого привлекались для строительства объекта долевого строительства по договору участия в долевом строитель-



В СИЛУ ЗАКОНА ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ, ПОДЛЕЖИТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ И СЧИТАЕТСЯ ЗАКЛЮЧЕННЫМ С МОМЕНТА ТАКОЙ РЕГИСТРАЦИИ. СООТВЕТСТВЕННО, РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА, ОПРЕДЕЛЯЮЩАЯ МОМЕНТ ЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНО ДОЛЖНА БЫТЬ ПРОИЗВЕДЕНА НА СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА, ДО ВВОДА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.

стве (п.5 ст.15.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Включение информации обо всех выгодоприобретателях в договор страхования, заключенный в отношении всех объектов долевого строительства (как правило, Генеральный договор), на момент государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве не представляется возможным.

Однако информация о том, что соответствующий участник долевого строительства так же является выгодоприобретателем по данному Генеральному договору страхования необходима для государственной регистрации каждого последующего договора участия в долевом строительстве данного объекта недвижимости, поскольку это является одним из гарантов соблюдения его законных прав и интересов по договору. В связи с этим, полагаем, что при заключении Генерального договора, в том числе прямо не предусматривающего, что стороны будут заключать отдельные договоры страхования (оформлять страховые полисы), на государственную регистрацию каждого договора участия в долевом строительстве должен предоставляться отдельный договор страхования (страховой полис).

На какую дату: дату заключения Генерального договора страхования или дату заключения каждого отдельного договора страхования подлежит проверке страховая организация на предмет соответствия установленным требованиям?

Страховщик должен соответствовать требованиям ст.15.2 Федерального закона №214-ФЗ как на момент заключения договора страхования гражданской ответственности застройщика, так и на момент государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, в соответствии с которым договор страхования заключается и с момента регистрации которого считается заключенным.

* * *

Является ли ввод многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости в эксплуатацию препятствием для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве?

Согласно ч.2 ст.3 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ право на привлечение денежных средств участников долевого строительства застройщики приобретают лишь на основании договоров участия в долевом строительстве.

Буквальное толкование ч.1 ст.4 данного закона, по нашему мнению, позволяет сделать вывод о том, что договор долевого участия обуславливает наличие правоотношений между застройщиком и дольщиком по совместному возведению многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. При этом наличие финансовых вложений дольщика на стадии ведения строительно-монтажных работ является обязательным условием данной сделки. Иными словами, после того, как дом уже построен, застройщик не может принять на себя обязательство по его строительству.

В силу закона договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Соответственно, регистрация договора, определяющая момент его заключения, обязательно должна быть произведена на стадии строительства, до ввода объекта в эксплуатацию.

В противном случае, договорные отношения не имеют признаков долевого строительства и должны регулироваться положениями закона о купле-продаже готовых объектов недвижимости. ●

ВЗЫСКАНИЕ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ РАЗОВОЙ КОМПЕНСАЦИИ ЗА УТРАТУ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

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



При утрате права собственности на жилое помещение собственником жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя,

а также добросовестным приобретателем, от которого было истребовано жилое помещение, законодатель статьей 31.1 Закона о регистрации предусмотрел возможность получения за счет казны Российской Федерации разовой компенсации в размере реального ущерба, но не более одного миллиона рублей.

По данному вопросу сложилась положительная для граждан судебная практика.

Однако при обращении в суд граждане нередко допускают ошибки, препятствующие положительному исходу дела, которые заключаются в следующем.

1. Неправильное указание в иске ответчика: вместо Министерства финансов Российской Федерации указывается регистрирующий орган.

В силу положений ст. 1071 ГК РФ в случаях, когда в соответствии с настоящим Кодексом или другими законами причиненный вред подлежит возмещению за счет казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации или казны муниципального образования, от имени казны выступают соответствующие финансовые органы, если в соответствии с пунктом 3 статьи 125 настоящего Кодекса эта обязанность не возложена на другой орган, юридическое лицо или гражданина. Таким образом, надлежащим ответчиком является финансовый орган, а именно: Министерство финансов Российской Федерации.

2. Истцы пытаются доказать незаконность действий и вину регистрирующего органа.

При этом не принимают во внимание, что в соответствии со ст. 31.1 Закона о регистрации взыскивается не ущерб, а компенсации за счет государства. Указанный правовой механизм имеет своей целью не

полное возмещение причиненного лицу ущерба, а частичную компенсацию возникших негативных последствий, стимулирование участия в обороте жилых помещений, а в некоторых случаях - также дополнительную гарантию права на жилище.

Как разъяснил Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении № 13-П от 04.06.2015, государство в указанном случае выступает не как сторона в отношениях юридической ответственности, не как причинитель вреда и не как должник по деликтному обязательству, а как публичная власть, организующая систему компенсации за счет казны Российской Федерации собственникам жилого помещения, которые не могут его истребовать от добросовестных приобретателей, и добросовестным приобретателям, от которых было истребовано жилое помещение

Положения данной статьи, таким образом, в силу своего предназначения не требуют установления обстоятельств, свидетельствующих о совершении регистрирующими органами правонарушений, - подобные действия влекут ответственность за вред, причиненный государственными органами, органами местного самоуправления, их должностными лицами, в соответствующем гражданско-правовом порядке.

Не предполагается при этом и исследование вопроса о приведших к утрате собственником (добросовестным приобретателем) жилого помещения правомерных действиях регистрирующего органа.

3. Взыскание через суд компенсации возможно только при доказанности факта добросовестности приобретателя жилого помещения.

Если, например, при вынесении решения о взыскании с третьих (виновных физических) лиц ущерба в пользу гражданина, от которого было истребовано жилое помещение, суд установит его недобросовестность, то такой гражданин не вправе будет рассчитывать на получение разовой компенсации за счет казны Российской Федерации.

Так, согласно п. 2 ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по

ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

Анализируя статью 31.1 Закона о регистрации, делаем вывод, что для реального получения гражданином такой компенсации необходимо одновременное наличие следующих условий:

- признание гражданина, от которого было истребовано жилое помещение, добросовестным приобретателем;

- установление факта того, что по не зависящим от указанного лица причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении ему вреда, причиненного в результате утраты указанного в названной статье имущества, взыскание по исполнительному документу не производилось в течение одного года со дня начала исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению;

- регистрация права собственности указанного лица на жилое помещение после 1 января 2005 года.

Также обращаем внимание, что с 1 января 2017 года вступает в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», где несколько изменены положения нормы по взысканию компенсации за утрату права собственности на жилое помещение. Так, согласно ст. 68 данного закона физическое лицо - собственник единственного пригодного для постоянного проживания жилого помещения, который по не зависящим от него причинам не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также физическое лицо - добросовестный приобретатель, от которого было истребовано единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение, имеет право на выплату за счет казны Российской Федерации однократной компенсации за утрату права собственности на такое жилое помещение.

Таким образом, с 1 января 2017 года однократная компенсация за счет казны Российской Федерации может быть выплачена при условии, что физическое лицо утратило право собственности на единственное пригодное для постоянного проживания жилое помещение. ●

ОСОБЕННОСТИ ПОЛУЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ

ЮЛИЯ КАРМАНОВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ АРЕСТОВ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Вопрос № 1: Заказали выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним об отсутствии арестов и запретов на жилой

дом. Уточните, пожалуйста, информация на момент получения данной выписки будет актуальна?

В соответствии с п. 33 Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утв. приказом Министерства экономического развития РФ от 14 мая 2010г. №180, сведения, предоставленные на основании запроса, независимо от способа предоставления являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Вопрос № 2: Могу ли я узнать, кто обращался за получением информации о зарегистрированных правах в отношении принадлежащей мне на праве собственности квартиры?

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

Вопрос № 3: Как можно получить копию договора купли-продажи квартиры, расположенной в другом регионе России?

Общий порядок и виды предоставления сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество

и сделок с ним (далее-ЕГРП) определен пунктами 1,3 статьи 7, пунктом 1 статьи 8 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон), приказом Министерства экономического развития РФ №650 от 16.12.2010г. «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРП, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и размерах таковой платы», приказом Министерства экономического развития России №180 от 14.05.2010г. «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в ЕГРП» (далее – Порядок) и приказом Министерства экономического развития России №147 от 22.03.2013г. «Об утверждении форм документов, в виде которых предоставляются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с пунктом 3 статьи 9 Закона орган по государственной регистра-

ции прав выдает правообладателям по их заявлениям в письменной форме копии договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

Согласно пункту 6 Порядка физическому лицу, для получения копии правоустанавливающего документа, необходимо обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав по месту нахождения объекта недвижимости, представив следующие документы:

- ▶ запрос по установленной форме, подписанный заявителем;
- ▶ документ, удостоверяющий личность заявителя;
- ▶ оригинал документа об оплате за выдачу копии договора, которая для физических лиц составляет 200 рублей.

В случае обращения посредством почтового отправления, подлинность подписи лица, запрашивающего сведения (копию документа), на запросе о предоставлении сведений и верность копий документов, прилагаемых к такому запросу, должны быть засвидетельствованы в нотариальном порядке. ●



СОБЛЮДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА – ГАРАНТИЯ ЗАЩИТЫ СВОИХ ИНТЕРЕСОВ



ИЛЬНУР ГАЛЕЕВ / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА, ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Рост городов и соответственно увеличение площадей использования земель под застройку с одновременным увеличением плотности застройки влияют на значимость кадастрового учета и регистрационных действий с объектами недвижимости и, следовательно, увеличивают значение соблюдения земельного законодательства в городах и районах республики. Земли населенных пунктов все чаще становятся объектами различных правонарушений, в том числе само-

вольного занятия. Например, только на территории г.Казани в течение 2015г. за нарушения земельного законодательства привлечено 1039 правонарушителей.

Создание гражданского общества предполагает вовлечение в управление делами всего общества, а в осуществление земельного контроля – всех звеньев и возможностей, которыми оно располагает.

Такими элементами земельного контроля становятся муниципальный, производственный и общественный контроль, цель которых – усиление публичности и открытости земельного контроля, обеспечение соблюдения земельного законодательства юридическими и должностными лицами, а также гражданами.

При этом общественный контроль, осу-

ществляемый гражданами, подразумевается как наиболее эффективный в связи с возможностью его осуществления каждым правообладателем земельного участка.

На протяжении последних лет тенденция изменений законодательства в сфере проведения кадастрового учета земельных участков и порядка регистрации прав на эти участки (изменения внесены в Федеральный закон от 24 июля 2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Федеральный закон от 21 июля 1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним») сводится к упрощению такого порядка. Во многом это связано с повсеместным стремлением граждан «узаконить» свои права на используемые объекты недвижимости и касается ранее учтенных по материалам инвентаризации земельных участков, а также земельных участков, которые фактически имеют только правоустанавливающий документ и не поставлены на кадастровый учет. Ряд изменений в порядке регистрации прав позволяет регистрировать права на такие земельные участки в упрощенном порядке – без проведения межевания (уточнения границ и площади земельных участков на местности), названном в народе «дачной амнистией». Безусловно, такой порядок во многом уменьшает представляющийся бесконечным процесс оформления земельных участков, включающий в себя согласование границ с соседями (часто недоброжелательными), долгое ожидание подготовки межевого плана землеустроительной организацией, возможные «приостановки» либо «отказы» органа кадастрового учета, а если еще в рекомендациях укажут на необходимость проведения экспертизы землеустроительной документации – так это





РЯД ИЗМЕНЕНИЙ В ПОРЯДКЕ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ПОЗВОЛЯЕТ РЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В УПРОЩЕННОМ ПОРЯДКЕ – БЕЗ ПРОВЕДЕНИЯ МЕЖЕВАНИЯ, НАЗВАННОМ В НАРОДЕ «ДАЧНОЙ АМНИСТИЕЙ». БЕЗУСЛОВНО, ТАКОЙ ПОРЯДОК ВО МНОГОМ УМЕНЬШАЕТ ПРЕДСТАВЛЯЮЩИЙСЯ БЕСКОНЕЧНЫМ ПРОЦЕСС ОФОРМЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ВКЛЮЧАЮЩИЙ В СЕБЯ СОГЛАСОВАНИЕ ГРАНИЦ С СОСЕДАМИ

вообще кажется катастрофой. Однако, затраченные силы и уточненные границы земельных участков, как результат долгих мучений – это и есть гарантия защиты Ваших прав на земельный участок.

Попробуем объяснить, в чем же необходимость проведения уточнения границ своих участков. В ходе многочисленных проверок соблюдения земельного законодательства на территории Республики Татарстан государственные инспекторы по использованию и охране земель сталкиваются с ситуациями, когда, например, граждане решают приобрести земельный участок, находят вполне добросовестного продавца, имеющего на руках кадастровый паспорт и свидетельство о регистрации права на земельный участок. Только в кадастровом паспорте есть, на первый взгляд, непугающая строчка о том, что площадь участка декларированная и подлежит уточнению при межевании.

Однако в реальности бывает и такое, что фактически земельный участок на местности меньше площади, указанной в документе. И у соседей все верно – никто из них не использует земельный участок большей, чем в правоустанавливающих документах площадью. То есть

земельный участок с указанной в документе площадью в реальности никогда не существовал, а причина противоречий – в неточности рисунка и вычислении площади в процессе проведения инвентаризации.

Возможно правоустанавливающий документ и вовсе не подкреплен схемой его расположения, и тогда сведения о границах такого участка, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, могут во многом противоречить реальной ситуации на местности. И как это обычно бывает в ходе разногласий с соседями сложившаяся ситуация «всплывает», как шило, которое не утаить в мешке, и вот тогда уже начинается настоящая головоломка: то ли провести межевание и согласиться на меньшую площадь, но фактическую, то ли искать правду в суде, только не понятно кто же в этом виноват, если не сам покупатель, который не убедился в правильности документов и фактических границ участка?

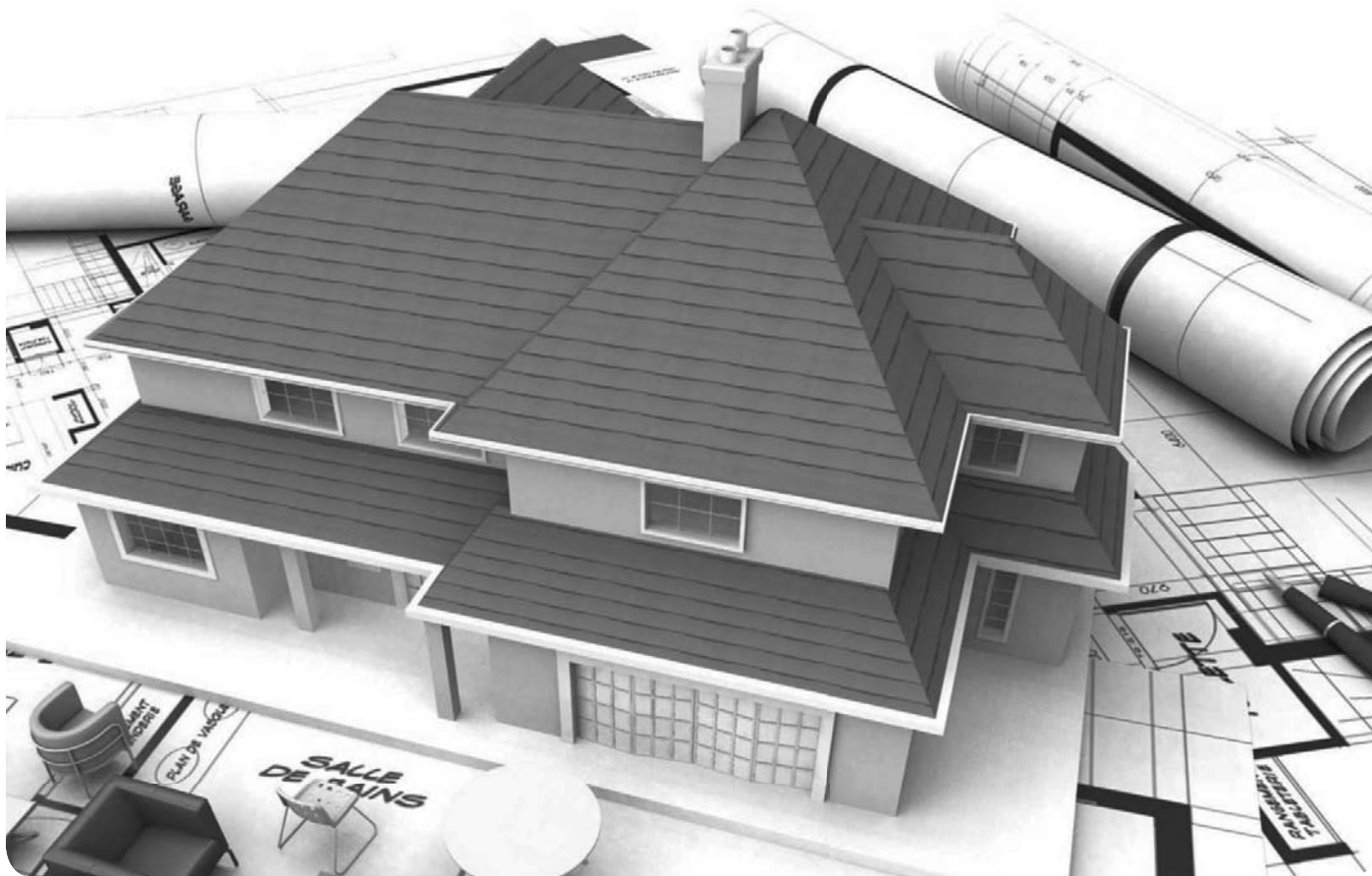
В таких случаях мы не можем помочь ни одной из сторон и объективно установить нарушителя земельного законодательства, а значит гарантировать защиту Ваших прав на земельный участок, поз-

тому рекомендуем провести межевание земельного участка для уточнения его границ и площади. Только тогда мы сможем однозначно установить виновных лиц и обязать их устранить выявленные нарушения.

Бывают и другие ситуации, когда покупатели приобретают земельный участок, площадью меньше, чем огорожено. И когда это выясняется – начинается не самое приятное: органы земельного надзора Вас привлекают к административной ответственности за использование земель общего пользования без правоустанавливающих документов на землю и обязывают устранить нарушение земельного законодательства, а Вы не можете его устранить в связи с тем, что уже успели на этой части участка выстроить дом или иное строение.

Как же этого избежать? Вовремя проводите межевание – при оформлении участков, а при покупке – обращайтесь в межевые организации для выноса границ участка на местность по имеющимся в кадастровом паспорте границам и, в случае малейшего сомнения, откажитесь от покупки и поищите вариант понадежнее. ●

СТРОИМ ДОМ ПО ВСЕМ ПРАВИЛАМ ИЛИ В РАЗГАР СТРОИТЕЛЬНОГО СЕЗОНА НЕ ЗАБЫВАЙТЕ О ТРЕБОВАНИЯХ ЗАКОНА



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



Сегодня многие горожане стремятся жить в своем доме, в связи с чем в последнее время отмечается большой интерес граждан к приобретению земельных участков и возведению на них индивиду-

альных жилых домов. Тем более что «Закон о дачной амнистии» позволяет до 1 марта 2018 года зарегистрировать право собственности на такие дома в упрощенном порядке.

Какие требования законодательства надо соблюсти, чтобы законно возвести индивидуальный жилой дом на своем земельном участке и в дальнейшем не сталкиваться с различными неприятностями (с такими, как отказ в государственной регистрации прав или даже с вопросом о сносе самовольной постройки)?

На первом этапе обратите внимание на земельный участок, который Вам был предоставлен, или приобретен, или планируется Вами приобрести. Участок должен иметь разрешенное использование:

«для индивидуального жилищного строительства» (ИЖС) или «для ведения личного подсобного хозяйства» (если участок отнесен к населенному пункту). При этом лучше, если границы участка будут уточнены во избежание дальнейших возможных споров о границах.

До начала строительства в обязательном порядке получите разрешение на строительство, которое выдается полномочным государственным органом, причем независимо от периода действия «дачной амнистии». Повторимся: разрешение выдается государственным органом, а это значит, что государство разрешает Вам строить дом на конкретном участке.

Следующий этап, который настоятельно рекомендуем пройти: до начала строительства заказать в установленном порядке информацию из Государственного када-

стра недвижимости (ГКН) и Единого государственного реестра прав (ЕГРП), чтобы убедиться, что Ваша земля не входит в зоны с особыми условиями использования территории, в том числе в охранные зоны магистральных трубопроводов, объектов системы газоснабжения, объектов электросетевого хозяйства, водоохранные зоны и т.д. Охранные зоны по заявлениям собственников данных сетей должны быть обозначены в ГКН, а также зарегистрированы в ЕГРП в качестве ограничений (обременений) прав на земельные участки.

На практике наиболее часто встречаются ситуации, когда земельный участок входит в охранную зону объектов электросетевого хозяйства или газопровода. В первом случае строительство в пределах охранной зоны запрещено без письменного согласия сетевой организаций. Во втором случае на земельном участке, прилегающем к газопроводу, законодательством вообще запрещено строительство объектов жилищно-гражданского и производственного назначения.

Если вышеперечисленные этапы успешно пройдены, перейдем к вопросу, какой дом планируется построить. Любой ли дом может считаться индивидуальным жилым домом? Есть ли какие-либо установленные законодательством параметры для объектов индивидуального жилищного строительства?

Не секрет, что возможности у всех людей различны, и если один может позволить себе построить шикарный особняк, то другому после вложения денег в покупку земли под силу возвести лишь очень скромное жилище.

Согласно действующему законодательству, объект индивидуального жилищного строительства - это отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

В последние годы очень часто приходилось сталкиваться со случаями, когда под видом индивидуальных жилых домов возводятся дома блокированного типа (так называемые «таунхаусы») и даже многоквартирные дома. Конечно, экономически выгодно построить дом на две семьи под одной крышей с общей стеной. Но в этом случае речь будет идти о «таунхаусе» или о двухквартирном жилом доме, который законодательством отнесен к многоквартирному дому. Соответственно, процедура оформления документов на такой объект недвижимости будет значительно отличаться от упрощенного порядка, предусмотренного для индивидуальных жилых домов.

Кроме того, нередки ситуации, когда представляются документы на такие объ-



екты недвижимости, которые хотя и поставлены на государственный кадастровый учет как объекты ИЖС, однако ввиду очень маленькой площади (14 кв.м, 17 кв.м и т.п.), таковыми не могут являться.

Дело в том, что в настоящее время действует Свод правил СП 55.13330.2011 «СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные», согласно которому индивидуальный жилой дом должен включать как минимум жилую комнату не менее 12 кв.м, кухню не менее 6 кв.м, ванную комнату или душевую шириной не менее 1,5 м, туалет шириной не менее 0,8 м, кладовую или встроенные шкафы, при отсутствии централизованного теплоснабжения – помещение теплогенераторной. Учитывая перечисленные минимальные параметры помещений, вышеуказанные объекты недвижимости не могут быть отнесены к индивидуальным жилым домам, что исключает государственную регистрацию прав на них в порядке «дачной амнистии».

На практике встречается и другая крайность, когда на небольших земельных участках возводятся жилые дома со значительной площадью. В этом случае необходимо обратить внимание на существующие в каждом муниципалитете Правила землепользования и застройки-



ки. Так в г.Казани согласно Градостроительному уставу площадь застройки на участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, не должна превышать 45%. К примеру, если гражданин имеет земельный участок площадью 400 кв.м, то максимальная площадь застройки (фундамента) возводимого жилого дома не может быть более 180 кв.м. В этом же документе содержатся и требования по минимальным отступам от границ соседних участков, максимальной высоте строения, а также требования к параметрам благоустройства участка.

Соблюдение всех вышеуказанных требований законодательства позволит впоследствии избежать проблем с оформлением прав на постройку, оградит от возможных споров с соседями, а также будет гарантом того, что Ваш дом не смогут признать самовольной постройкой. ●

НЕМНОГО О БАНКРОТСТВЕ

ЛАРИСА СЕЛЕЗНЕВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ПО КОНТРОЛЮ (НАДЗОРУ) В СФЕРЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



КАКОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ОРГАН ВЕДЕТ РЕЕСТР САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ?

Реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров ведет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (ул. Чистопрудный бульвар, д. 6/19, г. Москва).

ГДЕ УЗНАТЬ ЯВЛЯЕТСЯ ЛИ БАНКРОТОМ ОРГАНИЗАЦИЯ ИЛИ ГРАЖДАНИН?

Законом о несостоятельности (банкротстве) установлена обязанность арбитражного управляющего размещать сведения, в том числе и о введении соответствующей процедуры несостоятельности в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (bankrot.fedresurs.ru).

КАК МОЖНО СТАТЬ АРБИТРАЖНЫМ УПРАВЛЯЮЩИМ?

Арбитражным управляющим может стать гражданин Российской Федерации, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Однако для вступления в члены саморегулируемой организации также необходимо наличие высшего профессионального образования, наличие стажа руководящей работы или стажировки в качестве помощника арбитражного управляющего, отсутствие судимости и наказаний в виде дисквалификации, сдать теоретический экзамен по единой программе подготовки арбитражных управляющих. Само-

регулируемые организации арбитражных управляющих могут устанавливать дополнительные требования к компетентности, добросовестности и независимости арбитражного управляющего.

Пройти обучение и сдать экзамен по единой программе подготовки арбитражных управляющих можно в высших учебных заведениях, заключивших соглашение с Росреестром, на территории Республики Татарстан это: Казанский юридический институт (филиал) ГОУ ВПО «Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации» и ФГОУ «Татарский институт переподготовки кадров агробизнеса».

КОМУ НАПРАВЛЯТЬ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ЛИСТ, ЕСЛИ ОРГАНИЗАЦИЯ БАНКРОТ?

Кредиторы могут предъявлять свои требования на любой стадии рассмотрения дела о банкротстве. Требования кредиторов направляются в арбитражный суд и арбитражному управляющему с приложением судебного акта или иных, подтверждающих обоснованность этих требований, документов.

Реестр требований кредиторов закрывается по истечении двух месяцев с даты опубликования сведений о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Требования, основанные на судебных актах, которые не были удовлетворены до признания должника банкротом, удовлетворяются в ходе конкурсного производства.

КАК УЗНАТЬ АДРЕС АРБИТРАЖНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО?

В сообщении о введении соответствующей процедуры несостоятельности, размещенной в Едином Федеральном реестре сведений о банкротстве (bankrot.fedresurs.ru) арбитражные управляющие в соответствии с Федеральным законом о несостоятельности (банкротстве) размещают сведения об адресе для направления корреспонденции.



КТО И ГДЕ ПРОВОДИТ СОБРАНИЯ КРЕДИТОРОВ?

Организация и проведение собрания кредиторов осуществляются арбитражным управляющим. Собрание кредиторов проводится по месту нахождения должника или органов управления должника, если иное не установлено собранием кредиторов.

КТО ПРОВОДИТ СОБРАНИЕ РАБОТНИКОВ И БЫВШИХ РАБОТНИКОВ?

Организация и проведение собрания работников, бывших работников должника осуществляются арбитражным управляющим. Собрание работников, бывших работников должника проводится не позднее чем за пять рабочих дней до даты проведения собрания кредиторов.

При невозможности проведения собрания работников, бывших работников должника по месту нахождения должника или органов управления должника место проведения такого собрания определяется арбитражным управляющим. По решению арбитражного управляющего собрание работников, бывших работников должника может быть проведено в форме заочного голосования.

В случае, если собрание работников, бывших работников должника не проведено арбитражным управляющим в сроки, предусмотренные настоящей статьей, собрание работников, бывших работников должника может быть проведено лицом или лицами, требующими его созыва.

КТО ОТСТРАНЯЕТ КОНКУРСНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО?

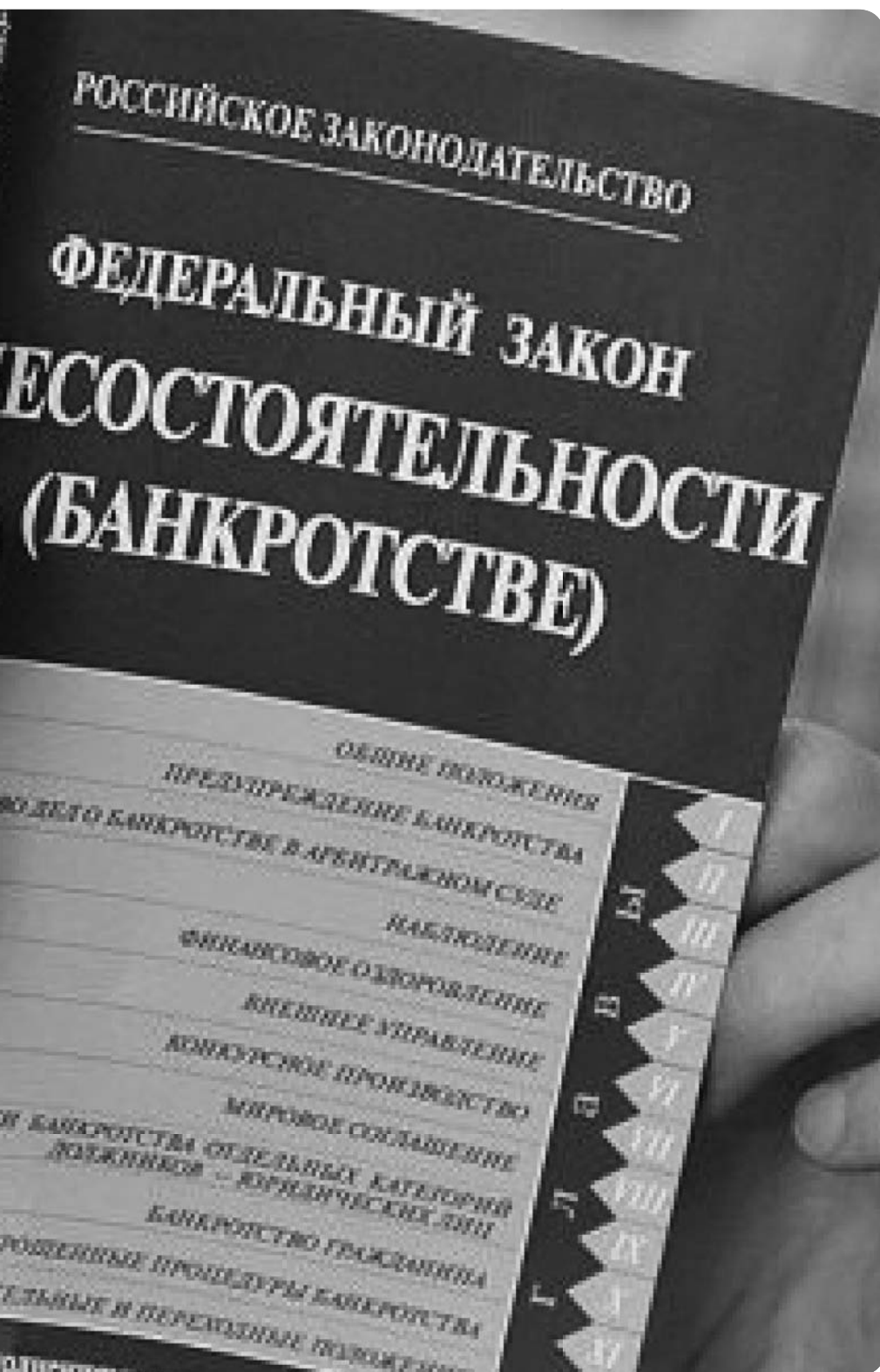
Конкурсного управляющего отстраняет только арбитражный суд: на основании ходатайства собрания кредиторов (комитета кредиторов); в связи с удовлетворением арбитражным судом жалобы; на основании ходатайства саморегулируемой организации арбитражных управляющих.

ВОЗМОЖНО ЛИ ЗАКЛЮЧЕНИЕ МИРОВОГО СОГЛАШЕНИЯ?

Да, на любой стадии рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве должник, его конкурсные кредиторы и уполномоченные органы вправе заключить мировое соглашение. Мировое соглашение утверждается арбитражным судом.

При утверждении мирового соглашения арбитражный суд выносит определение об утверждении мирового соглашения, в котором указывается на прекращение производства по делу о банкротстве. В случае, если мировое соглашение заключается в ходе конкурсного производства, в определении об утверждении мирового соглашения указывается, что решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства не подлежит исполнению.

Мировое соглашение вступает в силу для должника, конкурсных кредиторов и уполномоченных органов, а также для третьих лиц, участвующих в мировом соглашении, с даты его утверждения арбитражным судом и является обязательным для должника, конкурсных кредиторов, уполномоченных органов и третьих лиц, участвующих в мировом соглашении. ●



ЗЕМЛЯ ТАЛАНТОВ И ДОБРЫХ СЕРДЕЦ



29 мая прошел гала-концерт первого республиканского благотворительного фестиваля детского творчества среди сотрудников Управления Росреестра по Республике Татарстан «Земля талантов 2016», который собрал на одной сцене талантливых детей со всей Республики и полный зал зрителей, которые пришли поддержать конкурсантов.

На сцене были и танцы, и песни, которые дети исполнили и на русском, и на татарском, и на английском языках, стихи, которые трогали до глубины души. Самому юному конкурсанту было всего 4 года, но маленький возраст таланту не помеха! Все конкурсанты получили подарки и смогли почувствовать себя настоящими звездами на торжественной церемонии награждения. А ведь они и есть самые настоящие звезды, еще маленькие, но смелые, талантливые и с большим и добрым сердцем. Ведь это не просто концерт, а фестиваль доброты.

Привезли на концерт и воспитанников детских домов: школы интерната №11 и приюта «Гаврош», для которых, кроме того, работали аниматоры, которые делали аквагрим и угощали сладкой ватой. Для них этот день тоже стал особенным, наполненным морем эмоций и позитива. А самые маленькие ребята из приюта «Гаврош» прощаясь, спросили: «А вы пригласите нас к себе завтра?». К сожалению, каждый день проводить концерты невозможно, но очень скоро мы приедем к ним с подарками. Ведь все собранные средства от продажи билетов на гала-концерт направлены на приобретение подарков для воспитанников детских домов. В Росреестре Татарстана стало доброй традицией оказывать помощь детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей. Ведь именно этим детям больше



всего не хватает заботы и тепла, у них нет родных и близких, способных окружить их любовью и заботой. Но в силах каждого из нас помочь им, заставить сиять ра-

достью детские глаза и наполнить серые будни атмосферой праздника.

Росреестр Татарстана выражает благодарность за помощь в организации фестиваля и предоставления концертного зала Директору Учебного центра Федеральной антимонопольной службы России Ленару Шафигуллин, развлекательному центру «FUN24», студии праздника ГРОИМик, арт-студии WHITE, арт-студии «Лайм», хореографическому коллективу «Детский город», танцевальному коллективу «Iskandera», лаборатории «Естественно, наука!», Заслуженному артисту Республики Татарстан Сергею Григорию, баянисту Ильшату Хисамутдинову, ди-джею Марселю Абдуллину и, конечно же, нашим ведущим Игорю Сергею и Эвелине Абдуллиной, которые наполнили этот день для всех атмосферой праздника и подарили всем невероятный заряд эмоций.

А также спасибо всем сотрудникам Управления Росреестра, Кадастровой палаты, РГУП БТИ, ВЦТО Росреестра и РКЦ «Земля». Отрадно, что в наших ведомствах работают такие отзывчивые и добрые сердцем люди.



РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА: С ЗАБОТОЙ К ДЕТЯМ

1 июня в светлый и замечательный праздник «День защиты детей» по доброй традиции сотрудники Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан в течение всего дня посещали детские учреждения, где живут самые разные ребята от грудного до 16 летнего возраста.

Так, в первой половине дня представители ведомств побывали в гостях у ребят из Дербышинского детского дома, Специализированного дома ребенка и Школы-интернат №11.

В Дербышинском детском доме буквально у входа дети встречали представителей ведомств и не сдерживали себя в объятиях и словах приветствия! Ребята из Школы-интернат №11 рассказывали много стихов и даже спели песню. Надо сказать, что в этой школе много деток дошкольного возраста, которым нужна не только материальная, но и физическая помощь в передвижении и самообслуживании. Несмотря на это дети с радостью приветствовали гостей и общались.



В Специализированном доме ребенка находится около 100 детей. Для них были приобретены специализированное гипоаллергенное детское питание для сложных деток и сладости, игрушки и соки для всех проживающих в этом детском доме ребят.

В послеобеденное время, когда у ребят из Детского отделения гор. больницы №18 (отделение детей без статуса) закончился тихий час, их также посетили представители ведомств. Для этих детишек были приготовлены подарки в виде музыкальных книжек, развивающих игрушек и необходимых смесей, каш и детских специализированных пюре. Затем машина с подарками отправилась в детский дом «Гаврош». Ребята в этом учреждении знали заранее, что к ним придут гости с подарками и к приезду представителей служб уже с нетерпением ждали их к назначенному времени в актовом зале. Всем ребятам Гавроша были подарены одежда, обувь, игрушки, сладости и соки.

Кроме того, в этот день сотрудники из территориальных отделов Управления Росреестра по всей республике посещали детские учреждения в своих районах, поздравляли ребят с праздником и оказывали посильную помощь в виде игрушек, одежды и сладостей. Стоит отметить, что в Балтасинском районе нет детского дома. Но, несмотря на это, сотрудники Балтасинского отдела Управления Росреестра поздравили девочку Эльвину, оставшуюся без попечения родителей и также порадовали девочку игрушками и сладостями.

Управление Росреестра по Республике Татарстан благодарит всех, кто поддержал благотворительную акцию и помог детям из детских домов: сотрудников Управления, Кадастровой палаты, Колл-центра Росреестра ВЦТО - Казань, РГУП БТИ и РКЦ «Земля».

В завершении хотелось бы сказать, что то, какими искренними глазами смотрят дети на гостей и как по-настоящему они благодарны за ту помощь, которую им оказывают, стоит того, чтобы как можно чаще помогать им и посещать детские дома. ●



ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Тупаеву Светлану Ивановну – главного специалиста-эксперта отдела эксплуатации информационных систем, технических средств и каналов связи



Салимуллин Зулфию Саяровну – оператора электронно-вычислительных машин отдела общего обеспечения



Федорову Ларису Михайловну – кладовщика отдела материально-технического обеспечения



Тахавутдинову Лилию Данисовну – главного специалиста – эксперта Южного отдела



Мингазову Нину Николаевну – главного специалиста-эксперта Ново-Савиновского отдела



Валиеву Эльмиру Шайхеловну – главного специалиста – эксперта Мензелинского отдела



Денишева Валерия Семеновича – водителя легкового автомобиля 5 разряда отдела материально-технического обеспечения

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Гибадуллин Наилю Наилевну – заместителя начальника территориального отдела №6



Шаймухаметова Ильшата Рифгатовича – заместителя начальника территориального отдела №2



Тутову Марину Александровну – инженера 2 категории отдела ведения архива



Ахметвалееву Алию Идрисовну – уборщицу служебных помещений отдела материально-технического снабжения

ДОРОГИЕ ЮБИЛЯРЫ!

Примите самые теплые поздравления с вашим юбилеем! Искренне желаем, чтобы ваши стремления и достижения, триумфы и успехи переплетались крепким здоровьем, душевной гармонией, всеобщим уважением и признанием!



ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ / №2 (22) июль 2016

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

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

Редакционный совет

Зяббаров Азат Галимзянович

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

Музафарова Ленара Акмалутдиновна

Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

Галлиулина Галина, Галлямова Яна, Лотфуллина Роза, Сафонова Виктория.

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74, press@rosreestr.org, Тираж 999 экз. Отпечатано: «Казанская Недвижимость». г. Казань, ул. Актаяская, д. 21, Заказ №__

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

Распространяется бесплатно

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

420054, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Авангардная, д.74
Телефон: (843) 255-25-66, ф. 255-24-43
Адрес электронной почты: main-post@gufirs-rt.ru
www.rosreestr.ru, www.rosreestr.tatarstan.ru

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

420054, Республика Татарстан, г. Казань, ул. В.Кулагина, д.1
Телефон: (843) 255-25-98, 533-10-92
Адрес электронной почты: fgu16@u16.rosreestr.ru
www.kadastr.tatarstan.ru

АО «РЕСПУБЛИКАНСКИЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР «ЗЕМЛЯ» (АО «РКЦ «ЗЕМЛЯ»)

420059, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8а
Телефон: 8 (843) 277-57-17
Адрес электронной почты: info@rkczemlya.ru
www.rkczemlya.ru



РОСРЕЕСТР – В РЕЖИМЕ ОНЛАЙН!



В СОЦИАЛЬНЫХ СЕТЯХ – ВКОНТАКТЕ, TWITTER, FACEBOOK СОЗДАНЫ ПУБЛИЧНЫЕ СТРАНИЦЫ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН, ГДЕ ЕЖЕДНЕВНО РАЗМЕЩАЮТСЯ САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ НОВОСТИ ВЕДОМСТВА.

Также на страницах можно подробно познакомиться с деятельностью Управления, посмотрев видеоролики о деятельности службы, записи интервью с представителями Управления в самых популярных телепередачах нашего региона, фоторепортажи с мероприятий и, самое главное, всегда быть в курсе последних изменений в законодательстве по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровой оценки, земельного надзора, геодезии, картографии и др.



ПРИГЛАШАЕМ ВСЕХ ЗАИНТЕРЕСОВАННЫХ ЛИЦ ПОДПИСАТЬСЯ НА ПУБЛИЧНЫЕ СТРАНИЦЫ ВЕДОМСТВА!

СДЕЛАТЬ ЭТО МОЖНО, ПРОЙДЯ ПО ССЫЛКАМ:

Вконтакте – Управление Росреестра по Республике Татарстан
(<http://vk.com/rosreestr16>);

Фэйсбук – Росреестр Татарстана
(<https://www.facebook.com/Rosreestr116>);

Твиттер – Росреестр Татарстана (<https://twitter.com/Rosreestr16>).

Наше предприятие создано в 1961 году на базе Татарской землеустроительной экспедиции проектного института Росгипрозем. В 2002 году реорганизовано в Открытое акционерное общество «Республиканский кадастровый центр «Земля». На сегодняшний день свою деятельность мы осуществляем более 50 лет. Наша деятельность ведется как на территории Республики Татарстан, так и за ее пределами.

Оказываем такие услуги как межевание, геодезические работы, техническая инвентаризация, землеустроительная экспертиза, кадастровая оценка, картография и представительство ЭЦП (Технокад) юридическим лицам и гражданам, независимо от местоположения

объекта работ, объема и их сложности. В зависимости от объема работ нами предусмотрена гибкая система скидок. Вам необходимо просто придти к нам и положиться на наших высококвалифицированных специалистов, которые систематически проходят курсы повышения квалификации и имеют огромный опыт работы в сфере земельного кадастра и землеустройства.



Мы делаем нашу работу гарантировано раз и навсегда, индивидуально подходим к каждому заказчику, выполняем работу качественно и своевременно, а главное профессионально, беспристрастно и ответственно!

МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

■ объединение, перераспределение, раздел, образование, уточнение границ, исправление кадастровой ошибки, выдел земельной доли из земель с/х назначения, схема расположения земельного участка, получение акта выбора на земельный участок, установление территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий;

ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ

■ топосъемка земельных участков, геодезическая съемка границ земельного участка, вынос границ в натуру, съемка текущих изменений, исполнительные съемки;

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ И ПАСПОРТИЗАЦИЯ

■ Постановка на кадастровый учет объектов капитального строительства, технические планы и паспорта, акты обследования и справки.

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

СОЗДАНИЕ ТОПОГРАФИЧЕСКИХ КАРТ И ПЛАНОВ

ЭЛЕКТРОННО-ЦИФРОВЫЕ ПОДПИСИ (ТЕХНОКАД)



АО «Республиканский кадастровый центр «Земля» (АО «РКЦ «Земля»)

info@rkczemlya.ru

Сайт: www.rkczemlya.ru

420059, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8а

8 (843) 277-57-17