



# ВЕСТНИК

## НЕДВИЖИМОСТИ

№ 1(43)  
2025

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ - ПРОСТО О СЛОЖНОМ

- Росреестр определил перспективы международного геопространственного сотрудничества
- Новые правила оформления недвижимости: что изменилось с 1 марта 2025 года?
- Как выбрать компетентного судебного эксперта для разрешения спора об объектах недвижимости?





Управление Росреестра  
по Республике Татарстан

Наши сообщества – это  
множество полезной  
информации.



rosreestr.gov.ru



rosreestr.tatarstan.ru



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

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



# УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

С радостью представляем вам новый выпуск нашего ведомственного журнала «Вестник недвижимости». Мы подготовили для вас актуальные и важные материалы, которые касаются сферы земельно-имущественных отношений.

В этом номере мы затрагиваем несколько ключевых тем, которые будут интересны как профессионалам, так и всем, кто интересуется вопросами недвижимости.

Первой темой нашего выпуска является международное геопространственное сотрудничество, в рамках которого Росреестр определил перспективы взаимодействия в новых геоэкономических реалиях.

Во-вторых, мы рассмотрим изменения в правилах оформления недвижимости, вступившие в силу с 1 марта 2025 года. Эти нововведения могут существенно повлиять на процесс регистрации и оформления прав на объекты недвижимости, поэтому важно быть в курсе всех деталей.

Кроме того, мы подготовили материал о том, как в Татарстане проводятся комплексные кадастровые работы и как выбрать компетентного судебного эксперта для разрешения спора об объектах недвижимости. В условиях растущей конкуренции и сложности правовых вопросов правильный выбор эксперта становится ключевым фактором в успешном разрешении споров.

В этом номере вы найдете раздел вопросов и ответов по регистрации недвижимости, а также полезные материалы от налоговой службы, фонда социального страхования и других государственных служб.

Надеемся, что наш журнал станет для вас надежным помощником и источником актуальной информации. Приятного чтения!

С уважением, редакция журнала «Вестник недвижимости»

## ВЕСТИ НЕДВИЖИМОСТИ №1 (43) ИЮНЬ 2025

<b>Вести</b>	<b>4</b>		
<b>Росреестр определил перспективы международного геопространственного сотрудничества</b>	<b>8</b>	<b>Как выбрать компетентного судебного эксперта для разрешения спора об объектах недвижимости</b>	<b>18</b>
<b>Росреестр Татарстана посетили участники Международного экономического форума «Россия – Исламский мир: KazanForum»</b>	<b>9</b>	<b>Социальной ипотеке от Госжилфонда – 20 лет!</b>	<b>20</b>
<b>Новые правила оформления недвижимости: что изменилось с 1 марта 2025 года?</b>	<b>10</b>	<b>Новые «подушки безопасности» для защиты средств материнского капитала</b>	<b>21</b>
<b>Федеральный государственный земельный надзор в свете изменений земельного законодательства в 2025 году</b>	<b>11</b>	<b>Садоводческие товарищества в Татарстане: правовое регулирование и актуальные проблемы</b>	<b>22</b>
<b>Комплексные кадастровые работы в 2025 году: что важно знать?</b>	<b>12</b>	<b>Как лучше оформить недвижимость: по «дачной амнистии» или уведомительному порядку?</b>	<b>24</b>
<b>Утверждение границ существующих территорий – важный шаг для социально-экономического развития региона</b>	<b>14</b>	<b>Вы спрашивали? Мы отвечаем!</b>	<b>25</b>
<b>Мобильное приложение «Инспектор» помогает автоматизировать работу</b>	<b>15</b>	<b>Как получить и где забрать не полученные вовремя документы на недвижимость</b>	<b>29</b>
<b>Марат Сафиуллин: «Продажа недвижимости обязывает налогоплательщика задекларировать доходы»</b>	<b>16</b>	<b>Как случайно не стать дроппером</b>	<b>30</b>
		<b>80 лет Великой Победе</b>	<b>32</b>
		<b>Социальные проекты команды Большого Росреестра Татарстана</b>	<b>33</b>
		<b>Юбиляры</b>	<b>34</b>

## В ТАТАРСТАНЕ ПРИСТУПИЛИ К КОМПЛЕКСНЫМ КАДАСТРОВЫМ РАБОТАМ

Суммарно в результате комплексных кадастровых работ (ККР) федерального и регионального значения будут уточнены границы около 120 тысяч объектов недвижимости

Напомним, ККР проводятся в рамках госпрограммы «Национальная система пространственных данных», направленной на развитие регионов. Целью ККР является уточнение местоположения границ земельных участков, зданий, сооружений объектов незавершенного строительства, сведения о которых вносятся в ЕГРН. Кроме того, в ходе обработки данных исправляются реестровые ошибки.

Правообладателям объектов недвижимости, расположенных на территориях кадастровых кварталов, которые имеются в перечне ККР федерального и регионального значения и в отношении которых данные работы будут проведены в текущем году, через портал «Госуслуги» направлены соответствующие уведомления. С вышеуказанным перечнем можно ознакомиться на официальном сайте Росреестра Татарстана.

## ГОСДУМА ПРИНЯЛА ВО II И III ЧТЕНИЯХ ЗАКОНОПРОЕКТ РОСРЕЕСТРА О ЗАЩИТЕ ЭЛЕКТРОННЫХ СДЕЛОК С ПОМОЩЬЮ БИОМЕТРИЧЕСКИХ ДАННЫХ

Государственная Дума приняла во втором и третьем чтениях разработанный Росреестром законопроект, который позволит использовать Единую биометрическую систему для подачи документов на регистрацию объектов недвижимости в электронном виде. Это усилит безопасность сделок, проводимых в режиме онлайн, и обеспечит дополнительную защиту имущественных прав граждан. Изменения предполагается внести в статью 36.2 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Как сообщил статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра Алексей Бутовецкий, в настоящее время уже предусмотрена мера защиты от мошенничества при электронных сделках с недвижимостью – установлено обязательное письменное согласие собственника на государственную регистрацию права собственности на основании документов, подготовленных в электронном виде. Для этого нужно дать разрешение лично, после чего в ЕГРН делается специальная отметка о возможности регистрации на основании документов, представленных в электронном виде и подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП).



«Законопроектом предусмотрена еще одна мера защиты при электронных сделках с недвижимостью. В частности, граждане смогут подавать документы на регистрацию с помощью Единой биометрической системы, которая позволяет установить и подтвердить личность с использованием биометрических персональных данных физических лиц. Данный механизм будет применяться в дополнение к УКЭП, которая уже сейчас обеспечивает надежность процесса регистрации прав собственности. Сочетание этих двух факторов обеспечит высокий уровень безопасности таких сделок и защиту граждан от мошеннических действий с недвижимостью. Кроме того, это очередной шаг на пути цифровизации, что сократит сроки получения услуг Росреестра и сделает их еще более удобными для наших пользователей», – сказал Алексей Бутовецкий.

Вступление в силу предлагаемых положений запланировано на 1 июля 2026 года.

## С 2025 ГОДА ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖНО В УСКОРЕННОМ ПОРЯДКЕ

Граждане и юрлица могут зарегистрировать недвижимость за один рабочий день вместо срока, предусмотренного действующим законом

Данная услуга доступна с 2025 года на основании вступивших с 1 января 2025 г. поправок, внесенных Федеральным законом № 207-ФЗ от 22.07.2024 г.

Ускоренная процедура доступна при регистрации:

- ипотеки на основании соответствующего договора;
- прав на квартиру на основании договора купли-продажи (кроме случаев продажи с публичных торгов).

За данную процедуру взимается повышенная пошлина (статья 333.33 Налогового кодекса РФ), при этом опция предоставляется исключительно по ини-

циативе заявителя. Чтобы ей воспользоваться, в заявлении об осуществлении государственной регистрации прав необходимо поставить соответствующую отметку о предоставлении услуги в срок не более одного рабочего дня. Ускоренная регистрация возможна как при подаче документов в МФЦ, так и онлайн в личном кабинете на сайте Росреестра.

## ПЕРВОЕ ЗАСЕДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ РОСРЕЕСТРЕ ТАТАРСТАНА СОСТОЯЛОСЬ В ОБНОВЛЕННОМ СОСТАВЕ

В Управлении Росреестра по Республике Татарстан прошло первое заседание Общественного совета в новом составе, сформированном на конкурсной основе Общественной палатой Республики Татарстан.

Председателем Совета был единогласно избран исполнительный директор СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» Вадим Савельев, заместителем председателя – Мунир Гафиятуллин, также являющийся заместителем председателя Общественной палаты Республики Татарстан. Всего в обновленный состав Общественного совета вошли 14 человек.

В настоящее время законодательно закреплено, что Общественные советы являются одним из субъектов общественного контроля, задача которых вести наблюдение за деятельностью органов госвласти, а также проверять и давать общественную оценку принимаемыми актами и решениями. Рекомендации Совета, экспертные оценки и критические замечания помогают совершенствовать нормативную базу, внедрять цифровые решения и делать процессы, связанные с предоставлением государственных услуг Росреестра в сфере недвижимости, более прозрачными и понятными для граждан.

Одной из основных тем первого заседания стали законодательные нововведения в сфере земли и недвижимости. Также во

время первого заседания был рассмотрен и утвержден План работы на текущий год. Основными направлениями работы Общественного совета определены:

- цифровизация услуг – как сделать сервисы Росреестра еще удобнее для населения;
- повышение эффективности межведомственного взаимодействия – какие шаги необходимы для оптимизации услуг;
- открытость и обратная связь – как усилить доверие граждан к работе государственных органов.



### **192 РЕГИСТРАТОРА В ТАТАРСТАНЕ ПРОШЛИ ОБУЧЕНИЕ ФГИС ЕГРН 2.0**

Росреестр Татарстана провел обучение для госрегистраторов по работе с новой версией программы Федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости – ФГИС ЕГРН 2.0. Обучающие мероприятия прошли в Казани, а также в Набережных Челнах и Альметьевске. Всего прошли обучение – апробирование программы – 192 государственных регистратора.

В ходе тестирования специалисты Росреестра Татарстана изучили учебные материалы, включая конспекты лекций и инструкции пользователей, провели практические занятия и проверили процесс прохождения сквозных процедур.

В рамках практических семинаров специалистам Росреестра Татарстана детально разъяснили особенности функционирования нового программного обеспечения, обсудили перспективы его внедрения и ответили на возникающие вопросы участников.



Запуск обновленного программного обеспечения во всех территориальных органах Росреестра планируется

осуществить поэтапно в течение года. Ожидается, что нововведения позволят значительно упростить процессы предоставления государственных услуг населению, повысить эффективность работы регистраторов прав и улучшить общую производительность системы.

### **БОЛЕЕ 500 ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ВОВЛЕЧЕНО В СТРОИТЕЛЬСТВО В ТАТАРСТАНЕ**

С начала старта проекта «Земля для стройки», реализуемого в рамках государственной программы «Национальная система пространственных данных», на территории Татарстана выявлено 2 965 земельных участков общей площадью свыше 3,1 тыс. га, из них в текущем году – 123 земельных участка общей площадью более 64 га.

В число ТОП-5 районов по количеству и общей площади выявленных участков для сервиса Росреестра «Земля для стройки» по-прежнему входят Высокогорский, Верхнеуслонский, Чистопольский, Акташский и Апастовский районы.

«Татарстан одним из первых регионов подключился к проекту «Земля для стройки». Начиная с 2021 года, в республике ведется активная работа по выявлению свободных земельных участков и последующему вовлечению их в оборот. Всего за это время выявлено около 3 тысяч таких земельных участков, что является значительным потенциалом для жилищного строительства. Вовлечено в оборот – 533 участка общей площадью около 329 га. Данные участки можно использовать под строительство многоквартирных и индивидуальных жилых домов», – сообщил заместитель руководителя Росреестра Татарстана Андрей Парамонов.

Проект «Земля для стройки» нацелен на упрощение доступа к земельным ре-

урсам граждан и бизнеса, а также создание благоприятных условий для развития строительной отрасли. В дальнейшем планируется продолжать выявление и вовлечение новых земельных участков, что способствует устойчивому развитию Татарстана.

### **В ТАТАРСТАНЕ 1194 ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ВНЕСЕНЫ В ЕГРН**

В Татарстане продолжается масштабная работа по внесению в ЕГРН сведений об объектах культурного наследия и их территориях.

В настоящее время 1317 объектов внесены в Единый государственный реестр

объектов культурного наследия, сведения о 1194 из них внесены в ЕГРН.

Внесение полных и достоверных сведений об объектах культурного наследия позволяет избежать нелегитимных ситуаций, связанных со строительством объектов недвижимости на территориях, имеющих особый режим использования.

Кроме того, владение объектами культурного наследия накладывает на собственников ряд ограничений и обязательств. Поэтому наполнение ЕГРН сведениями помогает приобретателю таких объектов недвижимости вовремя получить информацию об ограничениях и принять взвешенное решение о сделке.

### **35 МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ПОСТАВЛЕНО НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ В ТАТАРСТАНЕ С НАЧАЛА ГОДА**

В текущем году Росреестром Татарстана поставлено на государственный кадастровый учет 35 многоквартирных домов (МКД). 18 из них возведены в Казани, 6 – в Пестречинском районе, 4 – в Набережных Челнах. По две новостройки – в Лайшевском и Высокогорском районах, по одной – в Альметьевском, Зеленодольском и Нижнекамском. По итогам прошлого года на кадастровый учет поставлено 136 МКД.

На сегодняшний день ведомством наложено эффективное взаимодействие с органами местного самоуправления, которые обязаны после ввода объекта в эксплуатацию подавать в Росреестр документы на кадастровый учет от имени застройщиков. Поэтому за три последних года не было принято ни одного решения о приостановлении кадастрового учета многоквартирного дома.

Также обращаем внимание, что с 1 марта 2025 года после передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки объекта на кадастровый учет застройщик в срок не позднее 30 рабочих дней со дня подписания передаточного акта обязан в электронном виде направить в Росреестр заявление о регистрации права собственности участника долевого строительства. При этом доверенность не требуется.

### **БОЛЕЕ 4,5 ТЫСЯЧИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАРЕГИСТРИРОВАЛИ ТАТАРСТАНСКИЕ ПРЕДПРИНИМАТЕЛИ С НАЧАЛА ГОДА**

В текущем году Росреестр Татарстана в рамках национального проекта «Эффективная и конкурентная экономика» зарегистрировал по обращениям представителей малого и среднего бизнеса более 4,5 тыся-

чи объектов недвижимости. Татарстанские предприниматели могут оформить недвижимость в сокращенные сроки.

Так, если документы поданы через МФЦ, срок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляет:

- ▶ 5 рабочих дней вместо законодательно установленных 9 по заявлениям на осуществление госрегистрации прав;

- ▶ при одновременной постановке объекта недвижимости на кадастровый учет и регистрации прав – 9 рабочих дней вместо 12;

- ▶ по заявлениям о регистрации ипотеки, заключенным представителями бизнеса с Фондом поддержки предпринимательства РТ, регистрация осуществляется в течение 3-х рабочих дней.

### **УТВЕРЖДЕН ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Документ разработан в рамках реализации Федерального закона № 307-ФЗ, который вступил в силу с 1 марта 2025 года и определяет трёхлетний срок для освоения земельных участков, расположенных в границах населённых пунктов, садовых и огородных земельных участков.

Распоряжением Правительства РФ утверждён перечень мероприятий по приведению земельных участков в состояние, пригодное для их использования по целевому назначению. Речь идет о земельных участках из состава земель населенных пунктов, садового земельного участка и огородного земельного участка.

По новым правилам, правообладатели земельных участков, использование которых сразу после приобретения прав невозможно, должны приступить к их использованию после проведения мероприятий по освоению. В перечне, установленном Правительством, прописаны конкретные мероприятия, которые необходимо провести в рамках освоения участка.

Правообладатель земельного участка самостоятельно определяет, что нужно сделать для того, чтобы приступить к его использованию в соответствии с целевым назначением и разрешённым использованием. Земельный участок, расположенный в населённом пункте, садовый земельный участок либо огородный сможет считаться неиспользуемым только по истечении срока освоения.

### **ТАКЖЕ УТВЕРЖДЕН ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЗНАКОВ НЕИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

В частности, для всех земельных участков в границах населенных пунктов, а

также садовых и огородных участков признаком неиспользования является захламление или загрязнение отходами более половины их площади в течение года.

Садовые, огородные и приусадебные земельные участки не должны быть заросшими сорными растениями. Такие участки будут считаться неиспользуемыми, если более чем половина их площади в течение года остается покрытой сорными растениями высотой более 1 метра, а также деревьями и кустарниками, которые не являются предметами благоустройства и озеленения.

Для земельных участков, предназначенных для строительства, таким признаком будет отсутствие построенного и оформленного здания, сооружения в течение 5 лет. При этом установлены случаи, когда такой срок может быть иным – например, если он указан в разрешении на строительство или решении о комплексном развитии территории.

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

Если на земельном участке уже построены здание либо сооружение, то необходимо содержать их в надлежащем состоянии, не допускать разрушения крыши, стен, выпадения окон или стекол из окон. Это также будет свидетельствовать о неиспользовании земельного участка.

Акт Правительства вступает в силу с 1 сентября 2025 года.

### **АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ**

На такую тему с участием Росреестра и Роскаста по Республике Татарстан состоялся семинар для специалистов кадастровой деятельности. Также на мероприятии были озвучены типичные ошибки, возникающие у кадастровых инженеров при осуществлении учетно-регистрационных действий с объектами капитального строительства и земельными участками.

О текущей ситуации в сфере саморегулирования кадастровой деятельности доложил исполнительный директор СРО АКИ «Поволжье» Вадим Савельев. Главный посыпал его выступления – конкурировать кадастровым инженерам нужно не через демпинг цен, а через повышение качества, сокращение сроков работ, удобство при обслуживании граждан, юридических и других заинтересованных лиц. Один из самых эффективных для этого спосо-



бов – полное электронное взаимодействие с регистрирующим органом при подаче документов на кадастровый учет и регистрацию прав, особенно по объектам бытовой недвижимости. Это более удобно как

для исполнителей кадастровых работ, так и для заказчиков, которыми часто выступают обычные граждане.

Как пояснил Вадим Савельев, теперь кадастровому инженеру достаточно пере-

вести договор подряда на выполнение кадастровых работ в форму электронного образа документа и заверить только своей усиленной квалифицированной электронной подписью. Также с 1 марта 2025 года стала возможна электронная подача кадастровым инженером без доверенности заявлений на кадастровый учет изменений характеристик объектов капитального строительства.

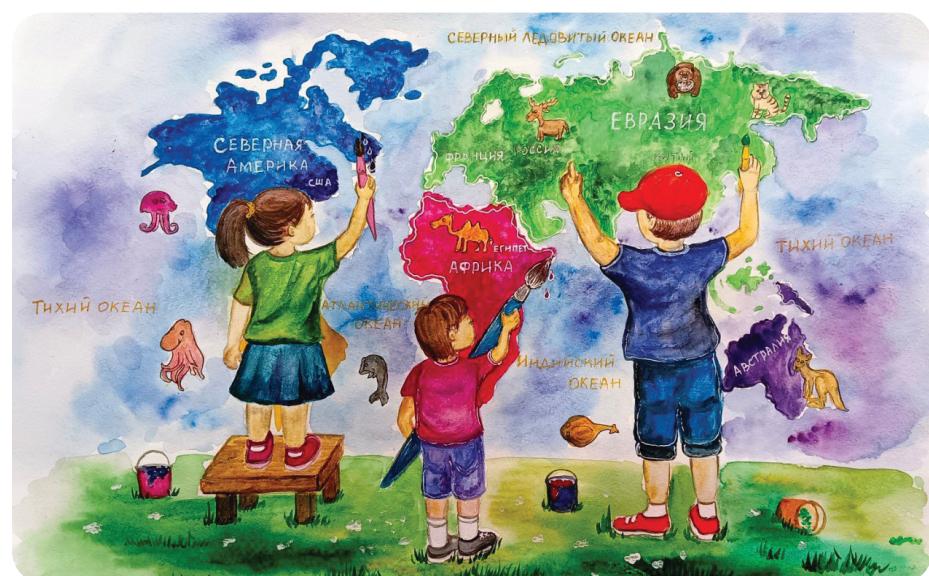
По окончании семинара каждый кадастровый инженер имел возможность задать экспертам Росреестра и Роскадастра по Республике Татарстан вопросы, возникающие при подготовке документов на кадастровый учет и получить на него исчерпывающий ответ. Также участники поблагодарили Росреестр Татарстана за помощь в организации совместного мероприятия и активное участие в нем.

### ЮНАЯ ХУДОЖНИЦА ИЗ ТАТАРСТАНА ПРЕДСТАВИТ РОССИЮ НА МЕЖДУНАРОДНОМ КОНКУРСЕ ДЕТСКОЙ КАРТЫ МИРА

В этом году участие в российском этапе конкурса приняли более 260 ребят со всей страны.

По итогам заседания жюри российского этапа Международного конкурса детской карты мира имени Барбары Печеник, в ходе которого определялись победители в каждой возрастной категории, дочь ведущего специалиста-эксперта Межмуниципального отдела по Сабинскому и Тюлячинскому районам Эльмиры Зариповой – 11-летняя Аниса Зарипова – заняла 1 место в возрастной категории от 9 до 12 лет. На конкурс была представлена работа «Гармония». Так же дочь сотрудницы Росреестра Татарстана номинирована на участие в международном этапе конкурса. Его результаты будут объявлены в августе 2025 года на Международной картографической конференции в Ванкувере.

«Географические карты остаются важным инструментом современности: без них невозможны государственное планирование, развитие территорий, оказание со-



временных услуг и навигация. Знакомство с картами у каждого человека начинается ещё до школьного возраста, и Росреестр с помощью творческих конкурсов, просветительских мероприятий помогает детям лучше ориентироваться, уметь их использовать в своей жизни, например, плани-

руя семейные путешествия. Благодарю всех ребят за необычный взгляд на картографию и от души поздравляю призёров. Участникам международного этапа желаю удачи в творческом соревновании со сверстниками из других стран», – сказал руководитель Росреестра Олег Скуфинский.

### «ЭЛЕКТРОННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ – ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ»

Росреестр Татарстана провел серию мероприятий для профессиональных участников рынка: представителей ведущих застройщиков, кредитных организаций и т.д. Эксперты ведомства рассказали о преимуществах электронного документооборота и изменениях в законодательстве – прежде всего, о полном переходе на электронное взаимодействие с Росреестром юридических лиц с 1 марта 2025 года. Особое внимание было уделено цифровизации процессов регистрации прав на недвижимость и переходу на электронный формат взаимодействия.

В настоящее время для юрлиц доступны следующие способы подачи документов в электронном виде: Личный кабинет на сайте Росреестра, веб-сервисы Росреестра, адаптеры электронного взаимодействия.

# РОСРЕЕСТР ОПРЕДЕЛИЛ ПЕРСПЕКТИВЫ МЕЖДУНАРОДНОГО ГЕОПРОСТРАНСТВЕННОГО СОТРУДНИЧЕСТВА

На полях XVI Международного экономического форума «Россия – Исламский мир: KazanForum 2025» Росреестр провел сессию «Геопространственное сотрудничество: перспективы для России и стран Исламского мира». Российские и зарубежные эксперты, представители органов власти и профессионального сообщества обсудили реализацию национальных проектов по созданию инфраструктуры пространственных данных и планы взаимодействия в новых геоэкономических реалиях.

Заместитель руководителя Росреестра Татьяна Громова рассказала о флагманских геоинформационных проектах ведомства – Единой цифровой платформе «Национальная система пространственных данных» (ЕЦП НСПД) и Геопортале инфраструктуры пространственных данных государств – участников СНГ.

Выступая на полях форума, Заместитель Председателя Правительства РФ Марат Хуснуллин отметил важность ЕЦП НСПД для территориального планирования и пространственного развития страны. По его словам, Национальная система пространственных данных объединяет 2 тыс. тематических слоёв в сфере геодезии, картографии, кадастра, землеустройства, градостроительной деятельности, сельского хозяйства, транспорта и энергетики. В рамках наполнения единой информационной системы пространственными данными стоит задача по созданию 200 мастер-планов развития населённых пунктов, в которых проживает 75% населения страны. Их создание поможет повысить качество жизни людей на 30% за шесть лет.

Согласно прогнозам международных экспертов, прямой экономический эффект от геопространственных технологий к 2030 году вырастет почти на 290%. При этом уже к концу 2025 года 40% рынка геопространственной информации будет при-



ходиться на услуги на основе месторасположения и инфраструктуры.

В составе НСПД создана подсистема международного информационного взаимодействия, которая обеспечит использование открытых пространственных данных и сведений при создании геопортала СНГ и других международных проектов. В проекте геопортала, помимо России, участвуют республики Армения, Беларусь, Казахстан, Киргизия, Таджикистан и Узбекистан. В данных странах сегодня необходимо организовать работу по сбору базовых и тематических пространственных данных и обеспечить их интеграцию с геопорталом, подчеркнула Татьяна Громова.

О реализации НСПД в Татарстане рассказал Первый заместитель Премьер-министра Республики Рустам Нигматуллин. Татарстан одним из первых регионов подключился к данной работе и достиг значительного прогресса. «Созданные цифровые сервисы НСПД «Земля для стройки», «Земля для туризма», «Земля просто» существенно упрощают процедуры и повышают эффективность решения задач как для граждан, так и для бизнеса. Например, в рамках проекта «Земля для стройки» в республике выявлено около 3,5 тыс. земельных участков

общей площадью свыше 3 тыс. га, что создает значительный потенциал для жилищного строительства. Реализация проекта способствует эффективному и гармоничному развитию территорий Татарстана», – считает Рустам Нигматуллин.

Генеральный директор Национального картографического центра Исламской Республики Иран Сейдайи Сейед Эскандар поделился опытом ведомства в сфере развития геопространственных технологий. «Сегодня мы видим, что геопространственные данные могут привести к экономическому росту и устойчивому развитию. Мы можем использовать их в качестве инструмента для процветания нашего народа», – сказал представитель Ирана, отметив роль Росреестра в развитии сферы глобальных пространственных данных.

Помощник директора Центра геоинформационных систем при Министерстве муниципального развития Катара Аль-Хумайди Амер отметил необходимость выработки единых стандартов получения геопространственной информации. По его мнению, это позволит снизить издержки при обмене информацией, в том числе в рамках международного сотрудничества.

«Мы готовы развивать дальнейшее сотрудничество с Российской Федерацией – организовывать визиты специалистов, участвовать в различных официальных мероприятиях и выполнять соглашения, которые были подписаны нашими государствами», – добавил представитель Катара.

Участники сессии также обсудили новые возможности для реализации совместных международных проектов в сфере пространственных данных, в том числе с привлечением образовательных организаций государств.



# РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ПОСЕТИЛИ УЧАСТНИКИ МЕЖДУНАРОДНОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО ФОРУМА «РОССИЯ – ИСЛАМСКИЙ МИР: KAZANFORUM»

В ходе визита в Казань делегации Росреестра, Катара и Ирана также ознакомились с работой территориального управления Росреестра по Республике Татарстан, филиала ППК «Роскадастър» и Ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра.

Гостям наглядно продемонстрировали организацию рабочего процесса ведомств, в частности, регистрирующих отделов Росреестра Татарстана.

Так как приоритетной задачей Росреестра является цифровизация всех видов услуг, в отделе госрегистрации недвижимости в электронном виде делегациям была показана работа сервиса с применением искусственного интеллекта «Цифровой помощник – ЕВА». Данный сервис является помощником госрегистратора прав при проведении правовой экспертизы. Благодаря сервису в настоящее время МФЦ принимают документы от заявителей в один клик, при этом количество принимаемых документов увеличивается, количество решений о приостановлении учетно-регистрационных действий сокращается, а сроки регистрации недвижимости составляют до 24 часов.

Представители ведомства рассказали и о реализации проекта «Электронная ипотека за 24 часа». В рамках данного проекта 98% обращений по ипотечным сделкам рассматриваются в течение первых суток с момента поступления в орган регистрации.



В ходе рабочего визита делегациям наглядно представили функционал НСПД при осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении земельного участка. Специалисты отмечают, что сервис позволяет заинтересованному лицу предварительно проверить межевой план до подачи документов в Росреестр, а также провести пространственный анализ без межевого плана.

С 2021 года в Татарстане, как и в других регионах России, продолжается масштабная работа по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости. На момент введения Федерального закона №518-ФЗ в ЕГРН отсутствовали сведения о почти 700 тысячах ранее учтенных объектов недвижимости, расположенных на территории республики. На сегодняшний день этот показатель составляет порядка 800, то есть более 99% объектов теперь име-

ют сведения о правообладателях. Об этом и других итогах реализации федерального проекта по созданию НСПД рассказали в отделе землеустройства и анализа данных ЕГРН.

Кроме того, участникам делегации были продемонстрированы БПЛА. Чтобы облегчить работу госземинспекторов, а также увеличить эффективность государственного земельного надзора Управлением используются материалы дистанционного зондирования земли (ДЗЗ), полученные с помощью БПЛА.

Также в региональном управлении Росреестра состоялся круглый стол с демонстрацией функциональных возможностей сервисов НСПД.

Принимающая сторона поблагодарила участников делегации и выразила надежду на дальнейшее международное сотрудничество. ●

## В КАЗАНИ ПОДПИСАЛИ МЕМОРАНДУМ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ С НАЦИОНАЛЬНЫМ КАРТОГРАФИЧЕСКИМ ЦЕНТРОМ ИРАНА

В Казани, на полях XVI Международного экономического форума «Россия – Исламский мир: KazanForum», Росреестр подписал меморандум о взаимопонимании и сотрудничестве с Национальным картографическим центром Исламской Республики Иран (НКЦИ).

Подписи под документом поставили заместитель руководителя Росреестра Татьяна Громова и генеральный директор НКЦИ Сейед Эскандар Сейдайи.

В рамках меморандума планируется двустороннее взаимодействие в сфере геодезии и картографии, геоинформационных технологий и создания электронных сервисов, а также в области наименования географических объектов. ●



# НОВЫЕ ПРАВИЛА ОФОРМЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ: ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ С 1 МАРТА 2025 ГОДА?

С 1 МАРТА 2025 ГОДА ВСТУПИЛ В СИЛУ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН (№ 487-ФЗ), КОТОРЫЙ ВНЕС ВАЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЦЕДУРУ ОФОРМЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ. ОСНОВНОЙ ПОСЫЛ НОВОВВЕДЕНИЙ - УПРОСТИТЬ И УСКОРИТЬ ПРОЦЕСС ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, СДЕЛАТЬ ЕГО БОЛЕЕ ПРОЗРАЧНЫМ И ЭФФЕКТИВНЫМ. О САМЫХ ЗНАЧИМЫХ ИЗМЕНЕНИЯХ ДЛЯ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ - В ЭТОЙ СТАТЬЕ.



**ЛИЛИЯ БУРГАНОВА**  
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ  
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

## ПОСТРОИЛ – ОФОРМИ

Данным Законом введен принцип «построил-оформи», то есть эксплуатировать построенные объекты теперь можно только после их оформления. Граждане могут это сделать в том числе с использованием упрощенного порядка оформления прав на бытовую недвижимость, например, по «дачной амнистии». Ранее все это время объекты недвижимости фактически оформлялись по желанию, регистрация носила заявительный характер.

## К СВЕДЕНИЮ

Строительство или реконструкция здания или сооружения считаются завершенными со дня:

1) получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения;

2) получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности;

3) осуществления кадастрового учета, если для строительства или реконструкции здания или сооружения не требуется получения разрешения на строительство и подготовки проектной документации. Данная норма, например, может применяться в отношении жилого или садового дома.

## ВВЕДЕНО ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

С 1 марта 2025 года регистрация прав или совершение сделок возможны только в отношении земельных участков с установленными границами (они должны быть внесены в ЕГРН). Также нельзя поставить на кадастровый учёт или оформить права на здание, сооружение или объект неза-

вершенного строительства, расположенные на земельном участке без учтённых границ. Применение новых положений не зависит ни от категории земельного участка, ни от вида его разрешённого использования.

Таким образом, если государственный регистратор обнаружит, что в ЕГРН отсутствуют сведения о границах земельных участков, в отношении которых эти действия должны быть выполнены, учётно-регистрационные действия будут приостановлены.

Отсутствие у земельного участка точных границ – многолетняя проблема. Зачастую она приводила к большим проблемам при его использовании. Так, к примеру, человек мог купить земельный участок, а потом при установлении границ могло выясниться, что имеется давний спор с соседом по общей границе. Точные границы земельных участков защищают права владельцев и минимизируют возникновение земельных споров

## ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА ДОЛЖНЫ ПОДАВАТЬ ДОКУМЕНТЫ В РОСРЕЕСТР В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

С 1 марта 2025 года юридические лица должны подавать заявления на кадастровый учёт и регистрацию прав с прилагаемыми к ним документами исключительно в электронном виде. Это избавляет от необходимости оформления документов на бумажном носителе и ускоряет процесс получения государственных услуг в сфере недвижимости.

Исключение – Крестьянские (фермерские) хозяйства, являющиеся юридическими лицами, а также садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, гаражные кооперативы, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья вправе направлять заявления на кадастровый учёт и регистрацию прав в форме документа на бумажном носителе до 1 января 2026 года.

Законом также установлено, что юридическое лицо вправе подать документы в регистрирующий орган на бумажном носителе при наличии временной технической невозможности обращения в электронной форме. Информация об этом размещается на официальном сайте Росреестра.

## ЗАСТРОЙЩИК САМ ОТ ИМЕНИ ДОЛЬЩИКА ДОЛЖЕН ПОДАВАТЬ ДОКУМЕНТЫ В РОСРЕЕСТР

Если объект построен застройщиком с привлечением средств дольщиков, то

именно он должен представлять в Росреестр заявление о государственной регистрации договора долевого участия и права собственности дольщика на квартиру или машино-место. Это сделано для удобства граждан. Документы также должны подаваться в исключительно электронном виде, без затрат граждан на изготовление электронной цифровой подписи.

Застройщик обязан направлять заявление о государственной регистрации права с приложением акта о передаче объекта долевого строительства участнику в течение 30 дней, в случае государственной регистрации за собой – в течение 6 месяцев.

## О РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ

Если до 1 марта 2025 года для внесения данных в ЕГРН достаточно было документа, подтверждающего права на объект, то с вступлением в силу нового Закона необходимо предоставлять межевой или технический планы. Это нужно также для того, чтобы правообладатель после регистрации прав мог свободно совершать сделки с недвижимостью – продавать, дарить, завещать и т.д.

## ВАЖНО СОБЛЮДАТЬ ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ И ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Закон определяет, что эксплуатировать здания и сооружения нужно с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых они расположены. Это позволяет исключать случаи, когда, к примеру, на участках для индивидуального жилищного строительства открываются автомойки и гостиницы.

## ОБ ОБЯЗАННОСТИ ПРИОБРЕТАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

В новом Законе закреплена обязанность собственников зданий, сооружений, которые не имеют прав на земельные участки под этими объектами, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, приобрести такие участки в собственность или в аренду.

Таким образом, вступление в силу новых правил оформления недвижимости с 1 марта 2025 года значительно изменило подход к регистрации прав на объекты. Участникам рынка недвижимости стоит активно использовать предоставляемые законодательством возможности. ●

# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАДЗОР В СВЕТЕ ИЗМЕНЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В 2025 ГОДУ



**ЛИНАР ГАТИН**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ  
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

Одним из приоритетных направлений Росреестра Татарстана было и остается осуществление государственного земельного надзора. Среди территориальных органов Росреестра наше Управление удерживает лидирующие позиции.

Основное направление федерального государственного земельного надзора в 2025 году – это профилактика нарушений обязательных требований земельного законодательства и стимулирование добросовестности контролируемых лиц. Профилактические мероприятия, направленные на снижение риска причинения вреда, являются приоритетными по отношению к проведению контрольно-надзорных мероприятий.

В целом за 5 месяцев 2025 года в порядке осуществления федерального государственного земельного контроля (надзора) проведено более 4 тыс. контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия по соблюдению земельного законодательства, площадь обследования которых составила 186 тыс.га. По результатам проведенной работы объявлено 4 тыс. предупреждений о недопустимости нарушения обязательных требований земельного законодательства, проконсультировано более 200 контролируемых лиц.

В рамках исполнения полномочий по федеральному государственному земельному надзору государственными инспекторами широко применяются материалы дистанционного зондирования земли, полученные с использованием беспилотных летательных аппаратов. За прошедшие 5 месяцев 2025 года отснята территория на площади около 2 тыс. га, на данной территории расположено более 5 тыс. земельных участков.

Управлением также ведется активная работа по обследованию земель сельхозназначения. По итогам 5 месяцев выявлено более 90 свалок ТБО и 30 карьеров.

С 1 марта 2025 года согласно пункту 5 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации при выявлении нарушений обязательных требований к использованию и охране объектов земельных отношений в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований должностные лица органов государственного земельного надзора, уполномоченные на осуществление государственного земельного надзора выдают контролируемому лицу предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований с указанием срока их устранения. За 5 месяцев 2025 года инспекторами государственного земельного надзора выдано 18 предписаний об устранении выявленных нарушений обязательных требований.

Также необходимо отметить, что с 1 марта 2025 года вступили в силу изменения, внесенные в Земельный кодекс Российской Федерации (внесена статья 85.1) и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Определено такое понятие, как освоение земельных участков и предусматривает, что срок такового не может составлять, по общему правилу, более трех лет.

Прежде всего, законом обеспечена защита правообладателей, которые по объективным причинам не могут начать использование участка сразу после оформления прав, а также принятия мер к нарушителям, которые сознательно не используют свои земельные участки, что приводит к их загрязнению, зарастанию, а также к проблемам развития населенных пунктов.

Необходимо понимать, что данная норма прежде всего касается проблемных участков, которые заболочены, захламлены или заросли сорной растительностью. Правообладателю дополнительно даётся 3 года, чтобы провести все необходимые работы и подготовить участок к использованию (очистить его от мусора, осушить, выровнять рельеф и т.д.). В течение этого 3-летнего срока, пока собственник осваивает

участок, его нельзя привлечь к ответственности за нецелевое использование земли, поскольку он к нему еще не приступал. После истечения 3 лет, предназначенных для освоения земли, человек уже начинает использовать ее по назначению – строить дом, магазин, объекты рекреационного назначения, выращивать сельскохозяйственную продукцию и т.д. С этого момента собственник несет ответственность за неиспользование участка, и контрольные (надзорные) органы могут зафиксировать нарушения.

Крайне важным является то, что в новом законе об освоении земель, а также в разработанных Росреестром проектах подзаконных актов не предлагалось и не предлагается расширять основания для изъятия земельных участков, увеличить штрафы за их неиспользование.

Отмечаем, что Гражданским кодексом РФ уже на протяжении многих лет предусмотрена процедура изъятия земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства. Это возможно в случае его неиспользования по целевому назначению в течение трех лет (при условии отсутствия обстоятельств, связанных с его освоением, а также стихийными бедствиями). Данный механизм введен еще в 1995 году. С этого же времени предусмотрена возможность изъятия земельного участка, если он используется не по целевому назначению, или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде (ст. 284 и 285 Гражданского кодекса РФ).

То есть если ранее, по действующему законодательству, у собственника могли изъять землю, если он ее не освоил в течение 3 лет, то по новому закону срок до возможного изъятия фактически увеличивается до 5-7 лет, т.к. он дает человеку дополнительные 3 года для освоения.

Также необходимо отметить, что даже если человек не освоил земельный участок в срок, это не будет автоматически являться основанием для его изъятия. Напоминаем, что изъятию земельного участка предшествует проведение контрольных (надзорных) мероприятий. Правообладатели участков, на которых будут выявлены признаки неиспользования, смогут устранить нарушения в установленном порядке. ●

# КОМПЛЕКСНЫЕ КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В 2025 ГОДУ: ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ?

НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕАЛИЗУЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА «НАЦИОНАЛЬНАЯ СИСТЕМА ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ», КОТОРАЯ НАПРАВЛЕНА НА РАЗВИТИЕ РЕГИОНОВ. ОДНОЙ ИЗ ЦЕЛЕЙ ПРОГРАММЫ ЯВЛЯЕТСЯ НАПОЛНЕНИЕ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ПОЛНЫМИ И КАЧЕСТВЕННЫМИ СВЕДЕНИЯМИ.

Для её достижения на территориях субъектов Российской Федерации проводятся комплексные кадастровые работы (ККР) с учетом положений Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Федеральный закон о кадастровой деятельности), Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**Для чего проводятся комплексные кадастровые работы? Разъясняет Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.**

Согласно Федеральному закону о кадастровой деятельности ККР проводятся одновременно в отношении всех объектов на территории одного или нескольких смежных кадастровых кварталов. Они включают:

1) земельные участки, сведения о которых в ЕГРН не соответствуют установленным требованиям к описанию границ;

2) земельные участки, которые должны быть образованы согласно определенным документам;

3) здания, сооружения (кроме линейных объектов) и объекты незавершенного строительства, информация о которых содержится в ЕГРН.

Основная цель ККР – уточнить местоположение границ земельных участков, зданий, сооружений и объектов незавершенного строительства для внесения точных сведений в Единый государственный реестр недвижимости. Дополнительно при обработке данных выявляются и исправляются реестровые ошибки.

## ► Кто проводит ККР и за чей счет?

► ККР на территории Татарстана проводятся с 2022 года. С 2022 по 2024 годы ККР проведены в отношении 145 кадастровых кварталов, в ходе которых уточнены границы более 60 тысяч объектов недвижимости. Работы проведены за счет



средств республиканского бюджета с федеральным субсидированием. С 1 января 2025 года вступили в силу изменения в статью 42.2 Федерального закона о кадастровой деятельности, которые устанавливают новый порядок финансирования и определения заказчиков ККР. Теперь работы делятся на три категории: федерального, регионального и местного значения – в зависимости от источника финансирования.

В текущем году филиал ППК «Роскасадстр» по РТ на территории республики проводит ККР:

1) федерального значения в отношении 150 кадастровых кварталов за счет средств федерального бюджета в рамках соглашения, заключенного с Росреестром;

2) регионального значения в отношении 67 кадастровых кварталов за счет средств бюджета Республики Татарстан в рамках государственного контракта, заключенного с Минземимуществом РТ.

В ходе ККР федерального и регионального значения будут уточнены границы более 100 тыс. объектов недвижимости. Также Федеральным законом о кадастровой

деятельности предусматривается возможность проведения ККР за счет внебюджетных средств, то есть за счет средств физических и юридических лиц, заинтересованных в выполнении таких работ.

## ► Кто и зачем направляет уведомления о проведении ККР на Госуслугах?

Рассылку уведомлений по форме, утвержденной приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.04.2015 № 254, осуществляет филиал ППК «Роскасадстр» по РТ в соответствии с Федеральным законом о кадастровой деятельности. Уведомления на Госуслугах получают правообладатели объектов недвижимости, которые расположены на территориях кадастровых кварталов, включенных в ККР федерального и регионального значения в 2025 году.

## ► Что является результатом ККР?

Результатом выполнения ККР является:

- 1) уточнение местоположения границ земельных участков;
- 2) установление или уточнение местоположения на земельных участках зданий,

сооружений, объектов незавершенного строительства;

3) образование земельных участков, в том числе на которых расположены здания, сооружения, земельных участков общего пользования;

4) исправление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельных участков и контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства.

#### ► Как узнать, когда на нашей территории будут выполнены ККР?

На официальных сайтах муниципальных образований Республики Татарстан, Управления Росреестра по Республике Татарстан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан размещена информация о кадастровых кварталах, в отношении которых в текущем году проводятся ККР федерального и регионального значения за счет бюджетных средств.

В случае отсутствия интересующего кадастрового квартала в мероприятиях ККР в текущем году рекомендуем направить обращение в Минземимущество РТ для рассмотрения вопроса возможности включения кадастрового квартала в последующие годы. При этом обращаем внимание, что повторное выполнение ККР на территории кадастрового квартала (кварталов), ранее являвшегося территорией выполнения ККР, не допускается.

### ПРИВОДИМ ОТВЕТЫ НА САМЫЕ ПОПУЛЯРНЫЕ ВОПРОСЫ

#### ► Я хотел бы присутствовать во время проведения измерений. Как можно выйти на связь с кадастровым инженером?

► В уведомлениях, поступивших через портал Госуслуг, содержится контактная информация кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы и являющегося представителем исполнителя ККР – филиала ППК «Роскадастр» по РТ. Для решения данного вопроса необходимо обращаться непосредственно по указанным контактам.

#### ► Можно ли передать кадастровым инженерам свои документы?

► Да, согласно части 4 статьи 42.6 Федерального закона о кадастровой деятельности правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить исполнителю ККР имеющиеся у них материалы и документы в отношении указанных объектов недвижимости. В подтверждение получения указанных документов исполнитель выдает правообладателю объекта недвижимости расписку с указанием перечня документов и даты их получения.

#### ► А если собственник против проведения работ?

► Согласно Федеральному закону о кадастровой деятельности ККР проводятся одновременно в отношении всех объектов на территории одного или нескольких смежных кадастровых кварталов. Собственники объектов недвижимости не имеют права препятствовать проведению ККР и обязаны обеспечить доступ к своим объектам недвижимости.

Согласно части 2 статьи 15 Конституции РФ, все граждане, организации и органы власти обязаны соблюдать законы.

#### ► Какие этапы включают ККР?

► Работы проводятся в несколько этапов:

- 1) разработка проекта карты-плана территории;
- 2) согласование местоположения границ земельных участков путем проведения заседаний согласительной комиссии по этому вопросу;

- 3) утверждение карты-плана территории органом, уполномоченным на утверждение карты-плана территории;

- 4) представление карты-плана территории в орган регистрации прав.

Карта-план территории, подготовленная в результате выполнения ККР федерального значения, утверждается органом местного самоуправления.

Карта-план территории, подготовленная в результате выполнения ККР регионального значения, утверждается Минземимуществом РТ.

#### ► Как согласовываются границы земельных участков при выполнении ККР и для чего создается согласительная комиссия?

► Порядок согласования местоположения границ земельных участков при выполнении ККР определен статьей 42.10 Федерального закона о кадастровой деятельности.

Согласование местоположения границ земельных участков при выполнении ККР осуществляется согласительной комиссией, сформированной органом местного самоуправления.

В полномочия согласительной комиссии входит:

- 1) рассмотрение возражений относительно местоположения границ земельных участков;
- 2) подготовка заключений по рассмотренным возражениям;
- 3) оформление акта согласования границ;
- 4) разъяснение возможности судебного разрешения земельных споров.

Обращаем внимание, что статьями 42.8 – 42.9 Федерального закона о кадастровой деятельности определены особенности уточнения местоположения границ земельных участков при выполнении ККР, а также установление местоположения границ земельных участков при выполнении ККР, которыми руководствуется исполнитель ККР.

#### ► Можно ли не согласиться с решением комиссии?

► Да, правообладатель объекта недвижимости может представить свои возражения в письменной форме в согласительную комиссию. Это можно сделать с момента публикации извещения о проведении заседания комиссии до дня её проведения, а также в течение 35 календарных дней после первого заседания согласительной комиссии.

Возражение должно содержать данные о заявителе (ФИО, адрес, контакты), реквизиты документа, удостоверяющего личность, обоснование несогласия с установленными границами, кадастровый номер участка. К возражению необходимо приложить копии документов, подтверждающих право на земельный участок, и документы, определяющие границы участка.

Извещения о проведении заседания согласительных комиссий по вопросам согласования местоположения границ земельных участков будут размещены на официальных сайтах муниципальных образований РТ, Управления Росреестра по Республике Татарстан, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан

#### ► Можно ли что-то изменить после проведения ККР?

► Земельные споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ земельных участков, в отношении которых выполнены ККР, после оформления акта согласования разрешаются в судебном порядке. ●

Материал подготовлен Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан.

# УТВЕРЖДЕНИЕ ГРАНИЦ СУЩЕСТВУЮЩИХ ТЕРРИТОРИЙ – ВАЖНЫЙ ШАГ ДЛЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА



**ДМИТРИЙ ЛУНЕГОВ**

**ДИРЕКТОР ФОНДА  
ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

В конце прошлого года распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан Министерству земельных и имущественных отношений и Государственному комитету по биологическим ресурсам было поручено провести работы по установлению границ охотничьих угодий и особо охраняемых природных территорий (далее – ООПТ) регионального значения с последующим включением сведений в Единый государственный реестр недвижимости. В список работ также включили изменение ранее установленных границ ООПТ. Исполнителем работ определён Фонд пространственных данных Республики Татарстан.

Для информации: природно-заповедный фонд республики образуют 194 особо охраняемых природных территории общей площадью более 460 тыс. га. Из них 3 ООПТ федерального значения, 187 – регионального и 4 – местного значения.

На сегодняшний день необходимо уточнить и подготовить описание местоположения границ 101 ООПТ (6 из них новые) и 79 охранных зон данных территорий, границы 69 которых ранее не были установлены. Для уточнения новых территорий Госкомитетом РТ по биоресурсам в Фонд направляются координаты и примерные схемы расположения территорий. В остальных случаях, когда границы ООПТ ранее были установлены лишь по расчётным данным, в проект вносят-

ся изменения. Для достоверности материалов специалисты Фонда обращаются к данным ортофотопланов масштабом 1:2 000 и 1:10 000.

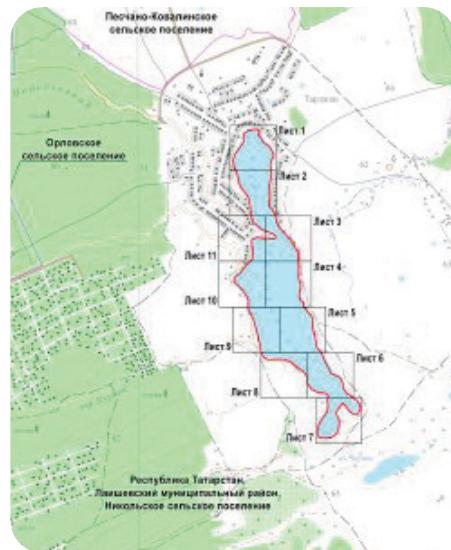
«Все разработанные проекты особо охраняемых природных территорий мы согласовываем с Госкомитетом по биоресурсам. Определение границ ООПТ помогает в дальнейшем не допустить вовлечения охраняемых земель в хозяйственный и промышленный оборот. Также мы начали работы по приведению границ охотничьих угодий в соответствие с описанием. Для республики это новый опыт, по предварительным расчётам, нам предстоит установить порядка 140 границ».

На сегодняшний день согласовано 14 графических описаний особо охраняемых природных территорий, в том числе такие природные памятники как: озёра «Архиерейское» и «Чёрное» Лайшевского района, озеро «Каракуль» Нурлатского района, природный комплекс в окрестностях родника «Шифа» в Мензелинском районе, «Колония чаек», расположенная в Алексеевском и Рыбно-Слободском районах, а также «Ново-Тинчалинская сурковая колония» в Буйинском районе. Порядка двух десятков памятников природы Республики Татарстан направлены в Госкомитет по биоресурсам на согласование.

## Активная работа ведётся и по установлению границ охотничьих угодий, которые подразделяются на три категории:

- общедоступные охотничьи угодья;
- территории, предоставленные в долгосрочное пользование охотничими ресурсами;
- государственные природные зоологические заказники регионального значения.

Сейчас специалисты Фонда пространственных данных РТ работают над территориями, предоставленными в долгосрочное пользование. Часть проектов находится на согласовании с охотопользователями, один проект согласован и готов к утверждению.



После завершения процесса установления границ особо охраняемых природных территорий и охотничьих угодий, все сведения будут внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Отметим, что установление границ и дальнейшее внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости производится с целью отображения достоверной информации о статусе и местоположении особо охраняемых природных территорий. Данная информация используется для повышения эффективности государственного надзора в области охраны и использования ООПТ, а также учета данных территорий при планировании социально-экономического развития региона. ●

Пресс-служба Фонда пространственных данных Республики Татарстан

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ООПТ ПОМОГАЕТ В ДАЛЬНЕЙШЕМ НЕ ДОПУСТИТЬ ВОВЛЕЧЕНИЯ ОХРАНЯЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ В ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ И ПРОМЫШЛЕННЫЙ ОБОРОТ.**

# МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ «ИНСПЕКТОР» ПОМОГАЕТ АВТОМАТИЗИРОВАТЬ РАБОТУ

**ОБ ЭТИХ И ДРУГИХ НОВОВВЕДЕНИЯХ,  
В ТОМ ЧИСЛЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫХ,  
РАССКАЗАЛИ В УПРАВЛЕНИИ  
РОССЕЛЬХОЗНАДЗОРА  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**



**АЙРАТ ТАЗЕТДИНОВ**  
**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ  
УПРАВЛЕНИЯ РОССЕЛЬХОЗНАДЗОРА  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

В декабре 2024 года были приняты поправки в Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (в ред. ФЗ от 28.12.2024 № 540-ФЗ), закрепляющие статус мобильного приложения «Инспектор», а также устанавливающие, что мобильное приложение «Инспектор» может быть применено при осуществлении инспекционного визита, выездной проверки и рейдового осмотра.

При этом мобильное приложение «Инспектор» может использоваться при осуществлении: осмотра, досмотра, опроса, экспертизы, эксперимента, а также при осуществлении профилактического визита.

Использование мобильного приложения «Инспектор» позволяет автоматизировать работу сотрудников контрольных (надзорных) органов, снизить нагрузку на госорганы и контролируемых лиц, а также повысить качество и эффективность проводимых мероприятий.

В 2025 году должностными лицами Управления Россельхознадзора по Республике Татарстан проведено через мобильное приложение «Инспектор» 12 консультаций. В рамках консультирований даны разъяснения по вопросам соблюдения требований земельного законодательства РФ.

С 1 марта 2025 года вступили изменения в Земельный кодекс РФ, а именно в абзац 2 статьи 42 Земельный кодекс РФ.

Согласно абз. 2 ст. 42 Земельного Кодекса РФ собственники земельных участ-

ков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Из этого следует, что в обязанности правообладателей входит защита земельных участков сельскохозяйственного назначения от деградации, загрязнения, захламления, отравления, порчи, уничтожения плодородного слоя почвы и иных негативных (вредных) воздействий хозяйственной деятельности человека.

В часть 5 статьи 71 Земельного кодекса РФ внесены изменения, направленные на оптимизацию организации и осуществления контрольных (надзорных) мероприятий государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля.

Должностные лица органов государственного земельного надзора, уполномоченные на осуществление государственного земельного надзора, в случае выявления при проведении контрольного (надзорного) мероприятия нарушений обязательных требований к использованию и охране объектов земельных отношений после оформления акта контрольного (надзорного) мероприятия выдают контролируемому лицу предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований с указанием срока их устранения. Такое предписание может быть выдано также в случае выявления нарушений указанных обязательных требований в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований.

С вступлением в силу данных изменений предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований к использованию и охране земель может быть выдано должностным лицом, уполномоченным на осуществление государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля, в случае выявления нарушений в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований.

Таким образом, для выдачи соответствующего предписания достаточно будет произвести сбор, анализ данных об объектах контроля, имеющихся у контрольного (надзорного) органа, в том числе данных, которые поступают в ходе межведомственного информационного

взаимодействия, предоставляются контролируемыми лицами в рамках исполнения обязательных требований, а также данных, содержащихся в государственных и муниципальных информационных системах, полученных с использованием работающих в автоматическом режиме технических средств фиксации правонарушений, имеющих функции фотосъемки, видеозаписи и других общедоступных данных.

В случае выявления нарушений земельного законодательства РФ, не являющихся предметом надзора Управления, информация для принятия мер направляется в Управление Росреестра по Республике Татарстан.

Также с 1 марта 2025 года в законную силу вступили изменения, внесенные в статью 72 – «Муниципальный земельный контроль» Земельного кодекса РФ. Данные изменения касаются проведения муниципального земельного контроля и государственного земельного контроля (надзора).

Согласно пункту 4 статьи 72 Земельного кодекса РФ в случае выявления в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения обязательных требований к использованию и охране земель, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, в акте контрольного (надзорного) мероприятия указывается информация о таком правонарушении в соответствии с Федеральным законом от 31 июля 2020 года N 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации". Должностные лица органов, осуществляющих муниципальный земельный контроль, направляют в орган государственного земельного надзора копию указанного акта, составленного в результате проведения контрольного (надзорного) мероприятия в рамках осуществления муниципального земельного контроля, проведенного во взаимодействии с контролируемым лицом.

Органы муниципального земельного контроля могут выдавать предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований к использованию и охране земель, в том числе выявленных в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований. ●

# МАРАТ САФИУЛЛИН: «ПРОДАЖА НЕДВИЖИМОСТИ ОБЯЗЫВАЕТ НАЛОГОПЛАТЕЛЬЩИКА ЗАДЕКЛАРИРОВАТЬ ДОХОДЫ»

После осуществления продажи недвижимого имущества у собственника – физического лица возникает обязанность задекларировать доходы по налогу на доходы физических лиц (НДФЛ).

О том, в каких случаях нужно декларировать доходы и подать декларацию 3-НДФЛ, мы беседуем с руководителем УФНС России по Республике Татарстан Маратом Адиповичем Сафиуллиным.

► **И первый вопрос, Марат Адипович, в каких ситуациях гражданам требуется самостоятельно рассчитать НДФЛ и подать декларацию 3-НДФЛ при продаже квартиры?**

► Декларацию по форме 3-НДФЛ обязаны представить физические лица, которые в 2024 году получили доход от продажи недвижимости, находившейся в их собственности менее минимального срока владения. Этот срок установлен Налоговым кодексом Российской Федерации.

► **Марат Адипович, поясните, что понимается под «минимальным сроком владения» при продаже недвижимости, и в каких ситуациях можно не подавать декларацию 3-НДФЛ?**

► Минимальный срок владения – это период, после которого продажа жилья не требует декларирования дохода и уплаты НДФЛ. По общему правилу этот срок равен 5 годам. При этом Налоговый кодекс предусматривает исключения, сокращающие его до трех лет. Это касается случаев, когда квартира, дом, комната или доля в них были получены по наследству, в дар от близких родственников, например, родителей, детей, братьев, сестёр, бабушек, дедушек, через приватизацию по договору ренты (пожизненного содержания с иждивением), а также если продаётся единственное жильё. При этом «единственным жильём» считается объект, который находился в собственности на момент продажи, а новое жильё, приобретённое в течение 90 дней до сделки, не учитывается.

Если недвижимость продана после истечения минимального срока (трех или пяти лет в зависимости от основания), подавать декларацию и платить налог не требуется.



**МАРАТ САФИУЛЛИН**  
**РУКОВОДИТЕЛЬ УФНС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН**

Однако эти правила не распространяются на нежилые помещения, использовавшиеся в предпринимательской деятельности. Напомню, что декларация 3-НДФЛ подаётся в налоговый орган по месту регистрации до 30 апреля года, следующего за годом продажи.

► **С какой даты начинается отсчёт срока владения недвижимостью для определения необходимости подачи декларации 3-НДФЛ?**

► В большинстве случаев срок владения исчисляется с даты государственной регистрации права собственности. При этом есть нюансы. Например, при наследовании – отсчёт идёт со дня смерти наследодателя. Если жильё куплено через долевое строительство или ЖСК – с момента полной оплаты, включая оплату через счёт эскроу. При уступке прав требования – с даты окончательной оплаты этих прав.

С 2024 года вступили важные изменения. Если квартира образована в результате

раздела, реконструкции или объединения, срок владения «новым» объектом включает период владения исходным жильём. Например, раздел квартиры 2023 года, купленной в 2016-м: при продаже в 2024-м срок считается с 2016-го. При объединении комнат в квартиру срок отсчитывается от даты приобретения последней из них.

Особые правила действуют для долей, купленных с материнским капиталом: срок владения детскими долями теперь приравнивается к родительским, что решает проблему налогообложения. Также при продаже земельных участков, образованных после раздела или изъятия, в срок включается период владения исходным участком.

С 2025 года для земель под индивидуальное жилищное строительство, личное подсобное хозяйство, гаражи или садоводство срок владения новым участком после раздела, объединения будет учитывать период владения исходными наделами. Например, если участок образован путём

объединения, срок считается с даты приобретения последнего из исходных. При этом раздел разрешён не более чем на два новых участка.

► Часто возникает вопрос, с какой даты исчисляется срок владения при увеличении доли в праве собственности на жилое помещение, приобретенной налогоплательщиком в разное время. Например, если гражданин был собственником 1/4 доли в квартире с 2010 года и в 2023 году получил в наследство еще 1/4 доли в этой квартире. С какой даты считается срок владения при продаже 1/4 доли в таком случае?

► Минимальный срок владения в указанном примере будет исчисляться с момента первоначальной регистрации права собственности на долю в квартире – с 2010 года.

► Не все граждане представляют в установленные сроки декларации 3-НДФЛ. Какие меры налоговыми органами применяются к таким налогоплательщикам?

► Если человек не отчитался о доходах за 2024 год от продажи или дарения недвижимости, налоговые органы рассчитывают налог на основе доступных данных. Например, при продаже жилья доход определяется по цене сделки, которую ФНС России получает из Росреестра. Но если сумма в договоре ниже 70% от кадастровой стоимости объекта на 1 января года продажи, налог начислят именно с этого показателя (кадастровая стоимость  $\times 0,7$ ). То же правило действует, когда информация о цене сделки отсутствует.

Если же недвижимость получена в дар не от близкого родственника, доходом считается полная кадастровая стоимость объекта на дату регистрации права. А если объект создан в том же году (например, после реконструкции) – берется кадастровая стоимость на момент постановки на учет.

«Бездекларационные» камеральные проверки за 2024 год стартуют с 16 июля. Если к этому сроку декларация не подана, налоговая направит уведомление с требованием отчитаться или пояснить, почему декларация не нужна, например, при дарении между близкими родственниками. Многие граждане игнорируют письма ФНС и не используют Личный кабинет, что приводит к автоматическому доначислению налога, пеней и штрафов. В итоге долги

взыскивают через судебных приставов.

Поэтому советую: если вы получили уведомление, но уверены, что декларация не требуется – оперативно направьте в налоговую пояснения с документами, подтверждающими вашу позицию. Это поможет избежать споров и неправомерных начислений.

► Марат Адибович, существуют ли ситуации, когда граждане, продавшие недвижимость до истечения минимального срока владения, могут не подавать декларацию 3-НДФЛ за 2024 год?

► Да, такие случаи есть. Декларацию можно не подавать, если доход от продажи имущества, кроме ценных бумаг, не превышает установленных лимитов. Для жилья – 1 миллион рублей (дома, квартиры, комнаты, приватизированные объекты, садовые дома, земля), для иного имущества – 250 тыс. рублей. При этом налоговая база рассчитывается как наибольшая из двух величин: цена сделки или 70% от кадастровой стоимости объекта на 1 января года продажи.

Если доход выше этих лимитов, декларацию подать необходимо, но налог взимается не со всей суммы – можно вычесть либо фиксированный вычет, либо подтверждённые расходы на покупку.

Отдельная льгота действует для семей с двумя детьми младше 18 лет или до 24 лет при очном обучении. Они освобождаются от НДФЛ при продаже жилья вне зависимости от срока владения, если:

► в год продажи или до 30 апреля следующего года приобретено новое жильё, включая полную оплату в долевом строительстве;

► площадь или кадастровая стоимость нового объекта больше проданного;

► кадастровая стоимость старого жилья не превышает 50 млн рублей;

► семья не владеет другим жильём, площадь которого превышает новоприобретённое, доля в собственности – не более 50%.

Доходы несовершеннолетних детей от продажи их долей также не облагаются налогом, если доли проданы одновременно с родительскими. Главное – не игнорировать уведомления ФНС и оперативно предоставлять документы, подтверждающие право на льготу.

► Марат Адибович, как новый закон Татарстана № 70-ЗРТ от 03.10.2024 о повышении коэффициента для расчёта дохода от продажи недвижимости повлияет на налоговые проверки с 2025 года?

► С 1 января 2025 года в Татарстане вступит в силу закон, который увеличивает понижающий коэффициент с 0,7 до 1 при расчёте НДФЛ от продажи недвижимости. Это означает, что налоговые органы при проверках будут учитывать наибольшую из двух величин: цену сделки, указанную в договоре, или полную кадастровую стоимость объекта на 1 января года его продажи. Например, если кадастровая стоимость квартиры составляет 5 млн. рублей, а в договоре она продана за 4 млн., то для налообложения возьмут 5 млн. рублей (ранее брали 3,5 млн – 70% от кадастра).

Для объектов, созданных или поставленных на кадастровый учёт в год продажи, доход будет определяться по их кадастровой стоимости на дату регистрации. Это изменение направлено на усиление контроля за занижением цен в сделках и увеличение налоговой базы. Гражданам важно учитывать новые правила при планировании продажи недвижимости, чтобы избежать доначислений и споров с ФНС.

► Марат Адибович, с 2025 года изменились ставки НДФЛ. Скажите, коснутся ли эти изменения доходов от продажи или дарения недвижимости?

► Да, изменения затронут налоговых резидентов РФ. Раньше все доходы от продажи или дарения недвижимости облагались по единой ставке 13%. Теперь, если общая сумма таких доходов за год (после вычета расходов) не превышает 2,4 млн. рублей, ставка остаётся прежней – 13%. Если же сумма превышает этот лимит, то с превышения будет взиматься 15%. Например, при доходе в 3 млн. рублей налог составит:

► 13% от 2,4 млн. = 312 тыс. рублей;

► 15% от 600 тыс. = 90 тыс. рублей;

► Итого: 402 тыс. рублей.

Для нерезидентов РФ ставка сохраняется – 30% от всей суммы дохода, без учёта лимитов. Важно: новые правила применяются только к доходам, полученным с 1 января 2025 года. При этом дарение от близких родственников, как и прежде, налогом не облагается.

Марат Адибович, спасибо за интересную беседу. ●

**МНОГИЕ ГРАЖДАНЕ ИГНОРИРУЮТ ПИСЬМА ФНС И НЕ ИСПОЛЬЗУЮТ ЛИЧНЫЙ КАБИНЕТ, ЧТО ПРИВОДИТ К АВТОМАТИЧЕСКОМУ ДОНАЧИСЛЕНИЮ НАЛОГА, ПЕНЕЙ И ШТРАФОВ.  
В ИТОГЕ ДОЛГИ ВЗЫСКИВАЮТ ЧЕРЕЗ СУДЕБНЫХ ПРИСТАВОВ**

# КАК ВЫБРАТЬ КОМПЕТЕНТНОГО СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА ДЛЯ РАЗРЕШЕНИЯ СПОРА ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ



**ВАДИМ САВЕЛЬЕВ**

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ЭКЗАМЕНАЦИОННОЙ КОМИССИИ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СРО АКИ «ПОВОЛЖЬЕ»



**НИКИТА КИСЕЛЕВ**

НАЧАЛЬНИК ЮРИДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА, СЕКРЕТАРЬ ЭКЗАМЕНАЦИОННОЙ КОМИССИИ СИСТЕМЫ ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ СРО АКИ «ПОВОЛЖЬЕ»

Назначение судебной экспертизы в области кадастра и землеустройства является одним из важнейших процессуальных инструментов, используемых судом при рассмотрении гражданских и арбитражных споров об объектах недвижимости. Без заключения судебного эксперта, компетентного в вопросах правового регулирования процедуры государственного кадастрового учета и обладающего специальными навыками, суд не сможет прийти к правомерным и объективным ответам на вопросы, возникающие в рамках рассмотрения дела.

Таким образом, отправление правосудия по судебным спорам об объектах недвижимости в большинстве случаев становится невозможным без участия в деле квалифицированного судебного эксперта.

Ключевым нормативным правовым актом, содержащим требования к организации и проведению судебной экспертизы, является Федеральный закон от 31.05.2001г.

№73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (далее – Закон №73-ФЗ). Исходя из положений статьи 41 данного закона, судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами. Следовательно, в России существуют два вида судебных экспертиз: государственная и негосударственная.

Отметим, что государственная судебная экспертиза является явлением, широко распространенным при рассмотрении судами уголовных дел. Так, согласно статье 11 Закона №73-ФЗ, государственные судебно-экспертные учреждения в обязательном порядке производят судебную экспертизу для органов дознания, органов предварительного следствия. При этом при рассмотрении имущественных споров в гражданских и арбитражных судах, в том числе по вопросам, связанным с объектами недвижимости, в большинстве случаев судьи поручают проведение судебной экспертизы негосударственным судебным экспертам, компетентным в вопросах кадастрового учета и землеустройства.

На судебно-экспертную деятельность негосударственных судебных экспертов распространяются основополагающие нормы Закона №73-ФЗ, такие как принципы законности, объективности, независимости, всесторонности и полноты исследования, проводимого с использованием последних достижений науки и техники. Негосударственные судебные эксперты обладают тем же объемом прав и обязанностей, что и эксперты при государственных судебно-экспертных учреждениях.

Возникает вопрос: как суд принимает решение, какому эксперту поручить проведение судебной экспертизы? Существует несколько вариантов: либо суд выбирает из предложенных сторонами спора вариантов, либо может по своей инициативе выбрать эксперта, направив запросы в различные экспертные учреждения. При этом суду, а также сторонам спора необходимо удостовериться в уровне квалификации и компетентности эксперта, его способности

ответить на поставленные вопросы. Очевидно, что диплом о высшем образовании по профильной специальности в области кадастровой деятельности и землеустройства не является «панацеей» в данном вопросе, поскольку наличие документа о высшем образовании никак не подтверждает компетентность лица в вопросах проведения судебной экспертизы, которой свойствены процессуальные особенности. Следовательно, чтобы быть «избранным», эксперт должен озабочиться вопросом подтверждения соответствия уровня своей компетентности и знаний.

Как один из действенных инструментов, решающих вышеуказанный вопрос, законодатель предусмотрел возможность прохождения заинтересованными лицами сертификации в соответствующей системе добровольной сертификации. Правовому регулированию данной процедуры посвящена статья 21 Федерального закона от 27.12.2002 №184-ФЗ «О техническом регулировании».

Система добровольной сертификации может быть создана юридическим лицом и (или) индивидуальным предпринимателем или несколькими юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями. Суть её заключается в разработке собственных повышенных требований к компетентности, уровню знаний, опыту работы и др., на соответствие которым проверяются претенденты. И если претенденты соответствуют всем предъявляемым требованиям, они получают специальный документ – сертификат соответствия, который они вправе использовать в качестве подтверждения уровня своей компетентности и способности браться за соответствующую работу, требующую специальных навыков.

На данный момент в России существует ряд систем добровольной сертификации судебных экспертов. Однако некоторые из них являются многопрофильными, работают исключительно удаленно, выдают сертификаты соответствия по десяткам экспертных специальностей удаленно за 1-2 дня. Качество проведения добровольной сертификации в таких условиях и уровень компетентности лиц, прошедших её, вызывают сомнения. При этом выбор некомпетентного судебного эксперта может привести к на-

значению повторной судебной экспертизы или даже к отмене судебного решения вышестоящей инстанцией.

В данной связи Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» при поддержке Управления Росреестра по Республике Татарстан приняла решение о создании системы добровольной сертификации для проведения независимой оценки соответствия компетентности и уровня квалификации негосударственных судебных экспертов в области кадастровой деятельности и землеустройства. В первую очередь перед нами стояла задача создать в республике действенный механизм оценки качества экспертной деятельности, квалификации и компетентности судебных экспертов.

Система добровольной сертификации негосударственных судебных экспертов в области кадастровой деятельности и землеустройства СРО АКИ «Поволжье» зарегистрирована 20.08.2024 г. уполномоченным государственным органом – Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандартом) и включена в Реестр зарегистрированных систем добровольной сертификации №РОСС RU.03018.04МСРО.

Следует отметить, что далеко не каждый желающий может быть допущен к сертификации в СРО АКИ «Поволжье». Чтобы заявление на прохождение добровольной сертификации было принято, претендент должен соответствовать ряду требований к образованию, опыту работы и квалификации. (табл. 1).

Особенностью системы также является форма проведения добровольной сертификации в виде очного экзамена. В отличие от многих иных существующих систем, «штампующих» сертификаты, в СРО АКИ «Поволжье» сформирована полноценная экзаменационная комиссия, которая состоит как из сотрудников исполнительной дирекции СРО АКИ «Поволжье», так и из

независимых членов. Председателем экзаменационной комиссии является исполнительный директор СРО АКИ «Поволжье» Савельев Вадим Петрович.

В качестве независимых членов в экзаменационной комиссии состоят:

**Гумеров Ленар Асхатович, первый заместитель директора Казанского филиала ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия имени В.М. Лебедева»;**

**Антонов Алексей Александрович, судебный эксперт, автор уникальной российской методики проведения землеустроительной экспертизы, член Союза «Палата судебных экспертов имени Ю.Г. Корухова».**

Экзаменационная комиссия принимает экзамен лично у каждого претендента, заслушивает ответы на вопросы и проверяет уровень владения претендента необходимым нормативно-правовым материалом и знаниями в области организации и проведения судебной экспертизы в области кадастра и землеустройства.

Таким образом, в рамках системы не используется популярный в современных реалиях формальный подход, сводящийся к проверке наличия у претендента необходимых документов о квалификации, а реально оценивается фактический уровень знаний судебного эксперта в области организации и проведения судебных экспертиз в профильной области.

На начало мая 2025 года география сертифицированных в СРО АКИ «Поволжье» негосударственных судебных экспертов выходит за пределы Республики Татарстан. В частности, добровольную сертификацию в СРО АКИ «Поволжье» прошли эксперты из таких регионов ПФО, как Республика Башкортостан, Чувашская Республика, Ульяновская область, Самарская область, Кировская область.

Отметим, что СРО АКИ «Поволжье» занимается не только добровольной сертификацией действующих экспертов, но и поддерживает стремление квалифициро-

ванных специалистов закрепиться в нише судебно-экспертной деятельности в области кадастра и землеустройства. Для начинающих экспертов, желающих овладеть знаниями и компетенциями, необходимыми для производства судебной кадастровой экспертизы, СРО АКИ «Поволжье» организует профильные обучающие семинары при поддержке профильных учреждений высшего образования и ведущих спикеров-экспертов.

Первый из них – двухдневный семинар по землестроительной экспертизе – состоялся в ноябре 2024 года в Казани на базе Казанского филиала ФГБОУ ВО «Российский государственный университет правосудия имени В.М. Лебедева» при поддержке ФГБОУ ВО «МИИГАиК». Спикером семинара выступил Антонов А.А., один из ведущих российских судебных экспертов в области кадастровой деятельности и землеустройства, член экзаменационной комиссии системы добровольной сертификации СРО АКИ «Поволжье». На семинаре присутствовали более 30 участников, в том числе из других регионов (Курская, Московская, Нижегородская, Ульяновская области, Чувашская Республика).

С учетом успешного опыта, было принято решение о регулярном проведении подобных очных семинаров в Казани для опытных и начинающих специалистов в области кадастровой деятельности и землеустройства.

**Отметим, что деятельность СРО АКИ «Поволжье» по добровольной сертификации преследует двуединую цель:**

1) содействие участникам судебных споров, связанных с объектами недвижимости, в выборе компетентного судебного эксперта для правильного разрешения дела;

2) повышение качества негосударственной судебно-экспертной деятельности в области кадастра и землеустройства и квалификации судебных экспертов.

Всем участникам судопроизводства мы рекомендуем тщательно подходить к вопросу выбора кандидатов для проведения судебной экспертизы, запрашивать и изучать документы о квалификации, где и когда они были получены. Все эти нюансы могут влиять на качество экспертного заключения, в том числе, привести к назначению повторной судебной экспертизы или вовсе отмене судебного решения ввиду выявления недостатков в заключении эксперта, связанных с его недостаточной квалификацией, иным судебным издержкам для сторон процесса.

Подробнее со всей информацией о системе добровольной сертификации СРО АКИ «Поволжье» можно ознакомиться на сайте. ●



## Требования к лицам, желающим пройти добровольную сертификацию в СДС СРО АКИ «Поволжье»

### Действующий кадастровый инженер

- наличие высшего образования из перечня специальностей, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 26 апреля 2018 г. №229;
- наличие проходивших курсов (программ) повышения квалификации в области кадастровой деятельности и землеустройства или по вопросам судебной экспертизы в данной области;
- **опыт работы не менее 5 лет** в качестве кадастрового инженера;
- отсутствие дисциплинарных взысканий по месту работы, фактов привлечения к административной или уголовной ответственности за нарушения, допущенные в рамках осуществления профессиональной деятельности, в течение последних трех лет, предшествующих подаче заявления, а также **отсутствие непогашенных мер дисциплинарного воздействия со стороны саморегулируемых организаций**.

### Не кадастровый инженер

- наличие высшего образования из перечня специальностей, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 26 апреля 2018 г. №229;
- наличие проходивших курсов (программ) повышения квалификации в области кадастровой деятельности и землеустройства или по вопросам судебной экспертизы в данной области;
- **опыт работы не менее 10 лет** в области земельно-имущественных отношений, технической инвентаризации, кадастровой деятельности и (или) землеустройства;
- отсутствие дисциплинарных взысканий по месту работы, фактов привлечения к административной или уголовной ответственности за нарушения, допущенные в рамках осуществления профессиональной деятельности, в течение последних трех лет, предшествующих подаче заявления.

# СОЦИАЛЬНОЙ ИПОТЕКЕ ОТ ГОСЖИЛФОНДА – 20 ЛЕТ!



**Льготная жилищная программа социальной ипотеки от Госжилфонда реализуется в Татарстане с 2005 года. Аналогов ей нет нигде в России. Она позволяет выполнить одну из главных задач национального проекта «Инфраструктура для жизни» – повышение обеспеченности жильем наших граждан.**

Только в 2024 году в ее рамках свои жилищные условия улучшили 2877 семей республики.

В их числе, например, врач-терапевт городской клинической больницы № 7 г. Казани Лилия Хамбикова, которой вручили заветные ключи от двухкомнатной квартиры в ЖК «Мәхәббәт» жилого района «Салават Купере» Казани.

– Участником программы социальной ипотеки я стала в июле 2024 года, – рассказывает Лилия Ильдусовна. – В Казань

переехала в 2023 году из Чувашии. Данную квартиру я получила как врач-грантовик. Квартира мне очень понравилась. Она светлая, с хорошим ремонтом и с удобной планировкой.

Инвестиционный план Госжилфонда на текущий год предполагает строительство в Татарстане 35 домов на 3274 квартиры общей площадью 161,7 тыс. кв.м.

В частности, в текущем году в городе Зеленодольск за счет инвестиций Госжилфонда планируется построить четыре многоквартирных дома. Свои жилищные условия в них смогут улучшить 577 семей. В их числе работники бюджетной сферы, сотрудники предприятий, инвестирующих в реализацию программы социипотеки, молодые семьи, дети-сироты и участники других жилищных программ Госжилфонда.

## В КАЗАНИ ПОЯВИТСЯ НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «80 ЛЕТ ПОБЕДЫ»

Он возводится за счет инвестиций Госжилфонда при Раисе РТ в рамках программы социипотеки. 2025 год объявлен в России Годом 80-летия Победы в Великой Отечественной войне 1941–1945 годов и Годом Защитника Отечества. Учитывая всемирно-историческое значение данного события, Госжилфонд при Раисе РТ назвал новый строящийся социипотечный комплекс в жилом районе «Салават Купере» Казани «80 лет Победы».

В жилом комплексе будет 12 домов переменной этажности (9-23 этажа) общей площадью более 120 тыс. кв.м. При его строительстве реализуют концепцию «двор без машин», а часть квартир будет приспособлена под потребности людей с ограни-

ченными возможностями здоровья. Все дома ЖК «80 лет Победы» объединят пешеходный бульвар, где можно будет гулять, заниматься спортом и играть с детьми.

«Реализация национальных проектов, инициированных руководством страны, а также государственных программ и республиканских проектов позволяет нам ежегодно вводить 3,5 млн. кв. м жилья», – считает Раис Татарстана Рустам Минниханов.

В данный момент в жилом комплексе возводятся четыре дома на 646 квартир. Все квартиры в новостройках будут сдаваться в чистовой отделке. Их оборудуют сантехникой, электроплитами, датчиками пожарной сигнализации, счетчиками учета воды, электроэнергии, регуляторами тепла.

## Чем же выгодна программа социальной ипотеки?

- ▶ процентная ставка – 7% без дополнительных комиссий и страховок;
- ▶ первоначальный взнос – от 10% от стоимости квартиры;
- ▶ стоимость квартиры ниже рыночной;
- ▶ квартира сдается с ремонтом по принципу «заезжай и живи»: в ней уже установлена вся необходимая сантехника, счетчики, датчики;
- ▶ срок рассрочки – до 28,5 лет;
- ▶ при рождении (усыновлении) ребенка после постановки на учет выдается безвозмездная компенсация в размере 200 тысяч рублей на каждого ребенка, которую можно направить и на первоначальный взнос;
- ▶ семьи могут рефинансировать социипотеку в коммерческих банках.

## Кому полагается социипотечная квартира?

Получить социипотечное жилье по льготным условиям могут:

- ▶ работники бюджетных организаций;
- ▶ сотрудники предприятий республики, участвующих в финансировании программы;
- ▶ молодые семьи;
- ▶ граждане, нуждающиеся в неотложной поддержке в приобретении жилищных условий.

## Как встать на учет в программу социипотеки?

Прием заявлений для участия в программе можно подать через:

- ▶ жилищную комиссию предприятия, участвующего в финансировании социипотеки;
  - ▶ Исполком по месту прописки, в том числе через МФЦ и портал Госуслуги РТ.
- Дополнительную информацию о жилищных программах можно узнать на сайте Госжилфонда, по телефону (843)2216949 и на официальных страницах ГЖФ в соцсетях. ●

# НОВЫЕ «ПОДУШКИ БЕЗОПАСНОСТИ» ДЛЯ ЗАЩИТЫ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА

Материнский капитал — самая крупная в денежном выражении мера социальной поддержки при рождении детей. Его размер ежегодно индексируется, а с момента действия Программы сумма капитала выросла более чем в три раза — с 250 тысяч рублей в 2007 году до нынешних 690 266,95 рубля на первого ребенка, рожденного или усыновленного с 2020 года, либо на второго ребенка, если он появился раньше 2020 года. Капитал в размере 912 162,09 рубля получают семьи, где второй ребенок родился или усыновлен с 2020 года.

Самым востребованным направлением материнского капитала было и остается улучшение жилищных условий, поэтому Правительство периодически расширяет возможности семей в этой части программы, в том числе чтобы сделать распоряжение средствами маткапитала более удобным и безопасным. Сегодня наш разговор о двух новых «подушках безопасности» для защиты средств МСК.

Согласно последним изменениям, вступившим в силу с 1 января 2025 года, для одобрения использования средств маткапитала на приобретение жилья становится наличие заключения о соответствии жилого помещения тем требованиям, которые предъявляются к жилому помещению, и его пригодности для круглогодичного проживания в случае распоряжения средствами маткапитала по следующим направлениям:

- ▶ на оплату приобретаемого жилого помещения (жилого дома, части жилого дома, дома блокированной застройки), в том числе с использованием кредитных средств;
- ▶ на уплату первоначального взноса при получении кредита на приобретение жилого помещения;
- ▶ на компенсацию затрат на строительство (реконструкцию) жилого дома либо реконструкцию дома блокированной застройки.

Заключение (сведения из заключения), которое представляет владелец сертификата в составе пакета документов в Отделение СФР по Республике Татарстан, должно быть оформлено в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жильм домом

и жилого дома садовым домом». Оно необходимо в случае приобретения (компенсации затрат на строительство или реконструкции) жилого дома или его части, а также дома блокированной застройки.

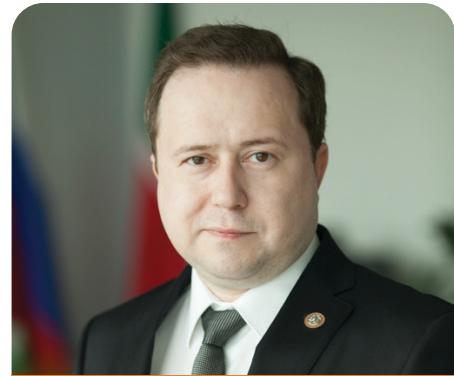
Поэтому ещё до обращения в Отделение Соцфонда собственник жилого помещения должен подать заявление в орган местного самоуправления, где расположен приобретаемый (реконструируемый, построенный) объект недвижимости, на основании которого будет проведена оценка соответствия помещения требованиям, предъявляемым к жилому помещению, и его пригодности для круглогодичного проживания. Оценка объекта и выдача заключения осуществляется межведомственной комиссией органа местного самоуправления исключительно на безвозмездной основе. Указанное заключение действует в течение одного года со дня его оформления.

С 1 марта 2025 года ещё одной «защитой» стало использование счета эскроу при строительстве жилого дома, если для этого привлечена подрядная организация и задействован материнский капитал.

Средства выданного сертификата в подобном случае направляют на эскроу-счет, деньги с которого впоследствии получит застройщик. Причем им может выступать не только юрлицо, но и индивидуальный предприниматель. Этот счет обеспечивает сохранение средств заказчика. И по завершению строительства и выполнению обязательств, согласно договору строительного подряда, заблокированные на счете эскроу средства передаются бенефициару (лицу, осуществляющему строительство жилого помещения).

Для распоряжения владелец сертификата представляет в Отделение Соцфонда утвержденный перечень документов и сведений:

- а) договор строительного подряда;
- б) сведения о зарегистрированном в ЕГРН и принадлежащем лицу, получившему сертификат (или супругу (супруге) праве собственности, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды либо безвозмездного пользования в отношении земельного участка, который предназначен для ИЖС, на котором осуществляется строительство объекта ИЖС;
- в) сведения из уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства, направленного строительной организацией в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство



**ЭДУАРД ВАФИН**

УПРАВЛЯЮЩИЙ ОТДЕЛЕНИЕМ СФР  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

федеральный орган исполнительной власти, исполнительный орган субъекта РФ или орган местного самоуправления (при наличии);

г) договор займа либо сведения из кредитного договора на строительство объекта ИЖС (в случае предоставления владельцу сертификата или его супругу (супруге) кредита (займа) на строительство объекта ИЖС с привлечением строительной организации по договорам строительного подряда с эскроу);

д) сведения из договора об ипотеке, прошедшего госрегистрацию в установленном порядке, в случае если кредитным договором предусмотрено его заключение.

Стоять иметь в виду, что в случае расторжения договора строительного подряда материнский капитал подлежит возврату в Социальный фонд на счет, с которого осуществлялось перечисление средств. После этого владелец сертификата вправе снова распорядиться отозванными средствами на предусмотренные законом цели по своему усмотрению.

В договоре строительного подряда обязательно должен быть указан порядок оплаты: перечисление средств маткапитала на счет эскроу, а размер этих средств не может превышать цену договора строительного подряда или размер оставшейся неуплаченной суммы. В противном случае в перечислении материнского капитала на строительство дома мы будем вынуждены отказать.

Подать заявление об использовании материнского капитала можно через портал Госуслуг, а также лично в ближайшей клиентской службе Отделения Социального фонда России по Республике Татарстан или МФЦ. ●



# САДОВОДЧЕСКИЕ ТОВАРИЩЕСТВА В ТАТАРСТАНЕ: ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ И АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ



**ВЛАДИМИР РЯБОВ**  
ЧЛЕН ПРАВЛЕНИЯ СОЮЗА САДОВОДОВ  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

В последние десятилетия садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) стали важной частью жилищного фонда и инфраструктуры в России. Однако вопросы, связанные с правовым регулированием, управлением и использованием недвижимости в СНТ, остаются актуальными и требуют детального анализа. Проблемы, возникающие в этой области, затрагивают не только членов товариществ, но и общество в целом, так как СНТ играют значительную роль в обеспечении населения доступным жильем и земельными ресурсами.

Федеральный закон № 217-ФЗ от 29 июля 2017 года стал значимым ша-

гом в регулировании прав собственности в СНТ. Этот закон установил правовые основы деятельности товариществ, закрепил права членов на земельные участки и определил порядок их приватизации. В частности, он упростил процедуру регистрации права собственности на участки, что позволило многим владельцам оформить свои права в более доступном формате. Благодаря этим изменениям управление недвижимостью в СНТ стало более прозрачным и упорядоченным. Члены Правления Союза Садоводов Татарстана отмечают, что за этот период Росреестр стал важным звеном правовой системы Российской Федерации. Указанная дата является главной точкой, с которой началось построение современной системы государственной регистрации прав на недвижимость.

Позитивные изменения, внедрённые Федеральным законом № 217-ФЗ, не устранили ряд проблем, выявленных в процессе практического применения. Так, на еще достаточно большое количество земельных участков (по некоторым экспертным оценкам, 25%) в садоводческих некоммерческих товариществах не зарегистрированы права собственности. Это создает сложности в управле-

нии такими участками и препятствует их полному использованию. Основными факторами, способствующими данной ситуации, являются недостаточная информированность владельцев о своих правах и сложность процедуры регистрации в некоторых случаях. Указанные проблемы требуют дальнейшего совершенствования законодательных норм и повышения уровня осведомлённости членов товариществ.

Неурегулированность правовых норм в области управления и владения недвижимостью СНТ представляет собой значительную проблему. Часто возникают ситуации, когда документы, предоставляемые для регистрации прав собственности на земельные участки, не соответствуют требованиям действующего законодательства. Необходимо разработать более четкие и унифицированные нормативные акты для устранения неоднозначностей и повышения правовой определенности для членов СНТ. Следует также учитывать, что садовые земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов или из земель сельскохозяйственного назначения. Установление границ территории садоводства не является самостоятельным основанием

для придания такой территории статуса населенного пункта. А практика показывает, что зачастую, новые собственники участка в СНТ путают понятия ИЖС и СНТ. Если собственник зарегистрировал дом «жилым» и даже оформил регистрацию в доме, расположенном на территории СНТ, это никак не меняет назначение земли – садоводство. Таким образом, правовая неопределенность в этом вопросе усугубляет сложившуюся ситуацию, что требует комплексного подхода к решению проблемы.

Отсутствие эффективных механизмов разрешения споров в СНТ осложняет сложившуюся ситуацию. В 2020 году Верховный Суд РФ указал на необходимость создания унифицированных правил управления СНТ для предотвращения правовых конфликтов. Однако на практике такие правила до сих пор отсутствуют, что приводит к возникновению множества споров между членами товариществ. Эти конфликты часто связаны с разночтением внутреннего устава товарищества и действующего законодательства, что подчеркивает важность разработки правовых инструментов, способных урегулировать данные вопросы и обеспечить прозрачность в управлении.

Учитывая все накопившиеся вопросы в управлении СНТ, в 2024 году вышла новая редакция № 217-ФЗ, на основании которой СНТ стали менять свои Уставы.

Но конфликты между членами СНТ являются распространенной проблемой, затрудняющей их эффективное функционирование. Основной причиной таких разногласий выступают межевые споры, возникающие из-за отсутствия четкого разграничения земельных участков. Порядка 30% обращений по вопросам регистрации прав на земельные участки в СНТ связаны с межевыми спорами между соседями. Это свидетельствует о необходимости более тщательной работы по установлению границ участков, а также совершенствования правового регулирования в данной сфере. Именно поэтому в 2025 г. в Республике Татарстан проводятся комплексные кадастровые работы в СНТ, благодаря которым садоводы получают возможность бесплатно оформить межевание своих участков и поставить на учет свое недвижимое имущество. Государство, уточняя данные о недвижимости садоводов, получает дополнительный ресурс для пополнения бюджета из налогов на землю.

Дороги и транспортная доступность играют ключевую роль в инфраструктуре садоводческих товариществ. Согласно исследованиям Союза Садоводов России, около 60% СНТ в стране сталкивают-



ся с проблемами плохого состояния дорог внутри товарищества. Это значительно затрудняет доступ к личным участкам, особенно в межсезонье, когда их состояние ухудшается из-за неблагоприятных погодных условий. Некачественные дороги создают неудобства не только для жителей, но и снижают привлекательность объектов для потенциальных покупателей недвижимости.

Столицей отметить, что садоводство, огородничество и дачное строительство – одно из наиболее распространённых явлений некоммерческого характера, напрямую связанное с активным применением земли. По данным специалистов Союза Садоводов России, общее число садоводов, огородников и дачников составляет приблизительно половину от всего населения страны. Это подчеркивает важность наличия качественной инфраструктуры для обеспечения комфортной жизни, развития и привлечения новых жителей в СНТ.

Также важными аспектами инфраструктуры СНТ являются водоснабжение и электроснабжение. По данным Росстата, более 40% садоводческих товариществ испытывают перебои с электроснабжением, особенно в периоды пикового потребления. Это создает значительные неудобства для жителей, особенно в зимний период, когда потребность в электричестве возрастает. Кроме того, в ряде СНТ наблюдаются проблемы с водоснабжением, что также снижает комфорт проживания и влияет на общую привлекательность таких объектов недвижимости.

Благодаря поддержке Правительства Республики Татарстан в виде субсидий от Министерства сельского хозяйства и продовольствия РТ, проблемы водоснабжения в СНТ решаются.

Также есть программы по модернизации и реконструкции электросетей, по передаче их энергосбытовым компаниям и действуют программы по капитальному ремонту площадок по сбору и вывозу ТКО.

Огромную роль в информировании садоводов и председателей СНТ, в подготовке документации для участия в программах играет Правление Союза садоводов Республики Татарстан. Оно на регулярной основе проводит приемы граждан, где консультации дают практики – председатели СНТ с многолетним опытом работы.

Диалог выстраивается не только с садоводами, но и в обязательном порядке с председателями СНТ, для которых организуются круглые столы, семинары, где происходит обмен опытом и получение новых знаний по разным темам и направлениям деятельности СНТ. Также проходят ежегодные курсы повышения квалификации с выездными занятиями по теме садоводства и огородничества.

Вступая в Союз садоводов РТ, председатели, а также члены их СНТ, получают доступ к огромному источнику знаний, накопленному за десятилетия в республике и стране.

В завершение хочется дать совет тем, кто собирается купить или продать свою недвижимость в садоводческих товариществах – вам надо обратиться, в первую очередь, к Председателю СНТ.

Председатель – это тот человек, который владеет максимальной информацией о вверенном ему СНТ, который Вас проконсультирует о нормативах застройки, о правилах проживания на территории и пользования общим имуществом, о порядке оформления любой документации, о наличии спроса и предложений на участки, о перспективах развития и о предстоящих инфраструктурных изменениях. ●

**КОНФЛИКТЫ МЕЖДУ ЧЛЕНАМИ СНТ ЯВЛЯЮТСЯ РАСПРОСТРАНЕННОЙ ПРОБЛЕМОЙ, ЗАТРУДНЯЮЩЕЙ ИХ ЭФФЕКТИВНОЕ ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ**

# КАК ЛУЧШЕ ОФОРМИТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ: ПО «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ» ИЛИ УВЕДОМИТЕЛЬНОМУ ПОРЯДКУ?



**АЛСУ САФИНА**

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

► У НАС ЕСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В НАСЕЛЕННОМ ПУНКТЕ (ПОЛУЧИЛИ КАК МНОГОДЕТНАЯ СЕМЬЯ). ПОСТРОИЛИ НА НЕМ ГАРАЖ. ТЕПЕРЬ ПЛАНИРУЕМ ПОСТРОИТЬ ДОМ. СКАЖИТЕ, КАК ЛУЧШЕ ЭТО СДЕЛАТЬ: ПО «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ» ИЛИ ВСЕ-ТАКИ ЧЕРЕЗ УВЕДОМИТЕЛЬНЫЙ ПОРЯДОК?

Такие вопросы поступают в Росреестр Татарстана нередко. Поэтому подготовили по этому поводу разъясняющий материал.

На сегодняшний день одновременно работают две процедуры регистрации на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта. Таким образом, Вы можете сами выбирать, по какой процедуре зарегистрировать свой построенный дом:

1) Уведомительный порядок – через получение Уведомления о соответствии планируемого строительства и получение Уведомления о соответствии оконченного строительства.

2) Упрощенный порядок, или «дачная амнистия» – без получения уведомлений о соответствии в местной администрации, нужен только технический план дома, которыйдается сразу в Росреестр.

«Дачная амнистия» позволяет зарегистрировать построенный дом немногим быстрее

и проще, но только в том случае, если дом не нарушает никаких градостроительных норм и правил (за исключением отступов от границ земельного участка) и не попадает ни в какие охранные зоны.

Узнать параметры, установленные правилами землепользования и застройки при строительстве жилого дома, сведения о наличии или отсутствии охранных зон на участке, можно, заказав выписку из информационной системы о градостроительной деятельности в Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ. Также указанную информацию можно узнать на портале «Национальная система пространственных данных».

Таким образом, различие между уведомительным порядком и «дачной амнистией» в соблюдении отступов от границ земельного участка. То есть на «дачную амнистию» не всегда можно рассчитывать, так как по ней не получится оформить дом, построенный с нарушениями правил землепользования и застройки или находящийся в какой-либо охранной зоне с нарушением.

Если Вы при строительстве нарушили градостроительные нормы или правила землепользования и застройки, участок попадает в охранную зону, где строительство запрещено, то построенный дом могут никогда не оформить, а в самом плохом случае, могут еще и потребовать снести за свой счет. Гарантией от такого исхода может быть полученное в администрации «Уведомление о соответствии планируемого строительства» и «Уведомление о соответствии законченного строительства».

Отмечаем, что во избежание неприятных сюрпризов при оформлении жилого дома по «дачной амнистии» необходимо учитывать, что те или иные льготные предложения от банков по кредитованию или ипотеке могут не распространяться.

Если земельный участок, на котором построен объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой собственности, также необходимо заключение между правообладателями такого земельного участка соглашения об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенный объект

индивидуального жилищного строительства или садовый дом.

## ► НУЖНО ЛИ СОБСТВЕННИКАМ ТЕПЕРЬ РЕГИСТРИРОВАТЬ ХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ПОСТРОЙКИ, НАПРИМЕР, БАНИ, САРАИ И ТЕПЛИЦЫ?

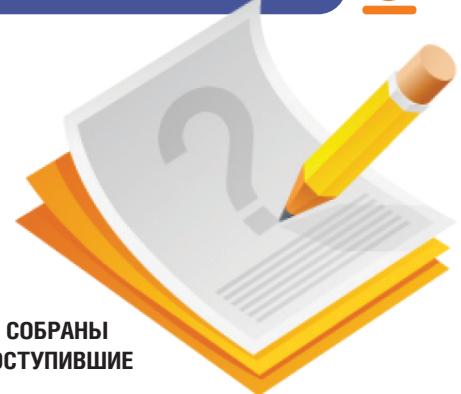
Если хозяйствственные постройки – строения, которые имеют связь с основным зданием и выполняют вспомогательную или обслуживающую функцию – являются капитальными, то их необходимо регистрировать. Основными признаками капитальности является прочная связь с землей (зачастую это выражается в наличии заглубленного фундамента, несущих и ограждающих конструкций), а также невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

Объект, который не подпадает под эти критерии, не подлежит постановке на кадастровый учёт и права на него не регистрируются.

Чаще всего вместе с жилым домом граждане регистрируют права на капитальные гаражи, бани и иные подобные постройки. Разборные теплицы, беседки и навесы, уличные душевые кабины и туалеты, а также другие сооружения подобного назначения можно размещать на своём участке без постановки на кадастровый учёт и регистрации прав на них.

Обязательно обращайте внимание на вид разрешенного использования участка. Есть нюанс, на который нужно обращать внимание – то, какой вид разрешенного использования у вашего участка. Если земельный участок предназначен для ведения огородничества, возводить объекты капитального строительства на нём нельзя. Можно размещать только хозяйственные постройки для хранения инвентаря и урожая, не являющиеся объектами недвижимости. А вот на садовом участке размещать капитальные вспомогательные постройки, прочно связанные с землёй, можно.

Также обращаем внимание, что не каждая хозяйственная постройка облагается налогом на имущество физических лиц, а только те, которые являются недвижимостью, и сведения о которых (включая кадастровую стоимость) содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. ●



# ВЫ СПРАШИВАЛИ? МЫ ОТВЕЧАЕМ!

ПРЕДСТАВЛЯЕМ ТРАДИЦИОННУЮ РУБРИКУ «ВЫ СПРАШИВАЛИ – МЫ ОТВЕЧАЕМ», В КОТОРОЙ СОБРАНЫ НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ ВОПРОСЫ ОТ ГРАЖДАН ПРИ ОФОРМЛЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ. НА ПОСТУПИВШИЕ ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЮТ ЭКСПЕРТЫ РОСРЕЕСТРА И РОСКАДАСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН, А ТАКЖЕ НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН.

**ОТВЕЧАЕТ ЗАМЕСТИТЕЛЬ  
РУКОВОДИТЕЛЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА  
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН  
АНДРЕЙ ПАРАМОНОВ**



приятий зависят от конкретной ситуации и не могут быть определены или указаны заранее.

Также напоминаем, что уточнение границ поможет исправить возможные ошибки, в том числе в сведениях о фактически используемой площади. Она может отличаться от той, что указана в сведениях ЕГРН. Кроме того, ошибочные сведения о площади участка могут стать причиной неверного определения его кадастровой стоимости и, как следствие, неверного определения размера земельного налога.

3 лет, то по новому закону срок до возможного изъятия фактически увеличивается до 5-7 лет, т.к. он дает человеку дополнительные 3 года для освоения.

Также необходимо отметить, что даже если человек не освоил земельный участок в срок, это не будет автоматически являться основанием для его изъятия. Напоминаем, что изъятию земельного участка предшествует проведение контрольных (надзорных) мероприятий. Правообладатели участков, на которых будут выявлены признаки неиспользования, смогут устранить нарушения в установленном порядке.

\* \* \* \* \*

► Хотели совершить сделку, но нам отказали, так как у нашего земельного участка не установлены границы. Как внести границы земельного участка в реестр недвижимости?

► Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах земельного участка осуществляется на основании заявления об осуществлении государственного кадастрового учёта и межевого плана, которые правообладатель такого участка предоставляет в орган регистрации прав.

Межеванием занимаются кадастровые инженеры. Специалист выезжает на место и проводит необходимые замеры и расчеты. Если есть забор, то замеры проводят по нему. Если забора нет, лучше заранее обозначить углы участка колышками. Следующий этап - ознакомление с результатами замеров. Далее - процесс согласования границ с владельцами смежных участков.

В срок, указанный в договоре подряда, кадастровый инженер готовит межевой план, содержащий сведения о характерных точках границы земельного участка. При этом он не сможет установить границы земельного участка так, как хочется собственнику. Для проведения работ потребуются документальные свидетельства, что участок выделен именно в этом месте и именно такой площади.

Важно учитывать, что при уточнении границ участка потребуется выполнение мероприятий по согласованию уточненного местоположения границ. Сроки этих меро-

► В СМИ прошла информация о том, что в этом году будут изымать земельные участки, которые не используются. Подтвердите или опровергните эту информацию.

► В новом законе об освоении земель, который вступил в силу с 1 марта 2025 года, а также в разработанных Росреестром проектах подзаконных актов не предлагалось и не предлагается расширять основания для изъятия земельных участков, увеличить штрафы за их неиспользование.

Отмечаем, что Гражданским кодексом РФ уже на протяжении многих лет предусмотрена процедура изъятия земельного участка, предназначенному для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства. Это возможно в случае его неиспользования по целевому назначению в течение трех лет (при условии отсутствия обстоятельств, связанных с его освоением, а также стихийными бедствиями). Данный механизм введен еще в 1995 году. С этого же времени предусмотрена возможность изъятия земельного участка, если он используется не по целевому назначению, или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде (ст. 284 и 285 Гражданского кодекса Российской Федерации).

То есть если ранее, по действующему законодательству, у собственника могли изъять землю, если он ее не освоил в течение



**ОТВЕЧАЕТ НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АРЕСТОВ  
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ  
ТАТАРСТАН ДМИТРИЙ БРОДНЕВ**

► Как узнать о запрете или аресте, налоговых на недвижимость?

► Запрет на регистрационные действия или арест – один из распространенных видов ограничения права, который может быть наложен на недвижимость. Если на объект наложены ограничительные действия, то до их снятия распоряжаться такой недвижимостью невозможно, информация об этом отражается в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Особенно бдительными надо быть покупателям и продавцам.

Чтобы не попасть в неприятную историю, рекомендуем до совершения сделок с недвижимостью выяснить, имеются ли в отношении нее какие-либо ограничения. Узнать о запрете (арreste) на регистрационные действия можно несколькими способами:

**1. Заказать выписку из ЕГРН.**

Выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости можно получить в любом МФЦ. В документе указаны все сведения об ограничениях, и если таковые есть, то в выписке будут отражены документы-основания, послужившие наложению ограничения – например, постановление судебного пристава-исполнителя о запрете на регистрационные действия с недвижимостью, определение суда и информация об органе, который наложил запрет, срок ограничения. При себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность (паспорт). Для сведения сообщаем, что в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», сведения, содержащиеся в ЕГРН, предоставляются за плату. Также запросить выписку из ЕГРН можно на портале Росреестра.

**2. Воспользоваться сервисом Росреестра «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»**

Оперативно проверить недвижимость на предмет ограничений можно посредством сервиса «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме online» на официальном сайте Росреестра [www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru). Для этого введите нужный адрес или кадастровый номер. Примечание. Если в результате поиска запрашиваемый адрес не отображается, это значит, что сведения об этом объекте недвижимости в ЕГРН отсутствуют, иными словами, объект недвижимости не зарегистрирован.

Далее перейдите в раздел «Права и ограничения». Сведения об имеющихся обременениях будут указаны справа в подразделе «Ограничения». Если обременений на запрашиваемый объект нет, будет показана пустая строка. Однако информация об обременении отображается не в полном объеме. Например, в описании не будет указан орган, наложивший ограничение.

**3. «Госуслуги РФ»**

Одним из наиболее удобных источников получения актуальной информации об имеющихся ограничениях на объект недвижимого имущества является портал государственных услуг РФ [www.gosuslugi.ru](http://www.gosuslugi.ru). Важно отметить, данную выписку может получить только правообладатель по принадлежащим ему объектам недвижимости.

Для этого нужно зайти в каталог услуг, в разделе «Справки и выписки» выбрать вкладку «Выписки из ЕГРН». После нажатия клавиши «Начать» указать цель обращения «Получить онлайн-выписку (бесплатно без планов и схем)», после нажатия клавиши «Продолжить» следовать подсказкам робота, отправить запрос.

**4. Официальный сайт Федеральной службы судебных приставов, в специальном**

разделе «Банк данных исполнительных производств».

С помощью ФИО собственника недвижимого имущества и даты его рождения можно узнать, возбуждено ли в отношении него дело о взыскании средств и о наложении запрета на недвижимое имущество.

Бывают случаи, когда собственнику ( правообладателю или его законному представителю) объекта недвижимости необходимы более подробные сведения о документе, послужившем основанием для наложения ограничения, например, в целях последующего обращения в уполномоченный орган для вынесения постановления (определения, решения) о снятии запрета (ареста), обжалования акта. Правообладатель объекта недвижимости может получить копию такого документа самостоятельно, обратившись в любой МФЦ; отправить запрос по почте (запрос по форме должен быть удостоверен нотариально), в электронном виде на официальном сайте [www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru) или Госуслуги РФ. Важно! Такие сведения предоставляются за плату.

в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков. Соответственно, согласие/отказ всех собственников комнат в коммунальной квартире является обязательным условием при переходе права собственности на основании сделки купли-продажи.

Есть несколько способов получить официальные отказы от владельцев соседних помещений:

► Пригласить собственников коммунальной квартиры к нотариусу, который составит и заверит отказы, либо подойти с продавцом в МФЦ в день сдачи документов на регистрацию и составить письменный отказ от права преимущественной покупки прямо у специалиста приема МФЦ.

► Отправить извещения о продаже. Извещение отправляют заказным письмом с уведомлением о вручении или телеграммой. Если в течение месяца ответ от соседей не поступил или поступил отказ от права преимущественной покупки, смело заключайте сделку с покупателем.

Будьте внимательны, если собственником комнаты является несовершеннолетний, для отказа от преимущественного права покупки потребуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Если соседние комнаты не приватизированы, значит, их собственником является муниципальное образование. Поэтому с письмом-уведомлением о продаже комнаты необходимо обратиться в орган местного самоуправления по месту нахождения квартиры.

\* \* \* \*

**ОТВЕЧАЕТ И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН СВЕТЛАНА ПОТАПОВА**



**► Продаю комнату в коммунальной квартире. Нужно ли согласие собственников от других комнат?**

► В соответствии с пунктом 6 статьи 42 Жилищного кодекса РФ при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены статьей 250 Гражданского кодекса РФ.

Согласно пункту 2 статьи 250 Гражданского кодекса РФ продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю

**► Уезжаю за границу на два года работать, но боюсь, что моя недвижимость могут продать, пока меня нет в стране. Подскажите, что я могу сделать?**

► Самый простой способ защиты — подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие Вам объекты недвижимости без Вашего личного участия.

В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена запись о таком заявлении, и документы, поданные без личного участия собственника (например, по доверенности), рассматриваться Росреестром Татарстана не будут. Их возвратят обратно заявителю.

Заявление о невозможности регистрации перехода права без личного участия правообладателя можно подать через МФЦ (при себе необходимо иметь паспорт, СНИЛС). Данная государственная услуга гражданам предоставляется бесплатно.

Также заявление о невозможности госрегистрации может быть представлено в форме электронного документа посредством использования личного кабинета на портале «Госуслуги» (без подписания его усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя).

Наше ведомство рекомендует вносить такую запись всем, кто опасается за принадлежащие им на праве собственности объекты недвижимости.

\* \* \* \* \*

**► Квартира выдана десятилетия назад ёщё прабабушке, уже непонятно, каким предприятием. Квартиру никто не приватизировал. Та прабабушка, лет 40 назад и даже более, сделала ответственным квартиросъемщиком своего внука. Он там прописан, ему регу-**

**лярно приходят квитанции за ЖКУ, которые он оплачивает. Как можно приватизировать эту квартиру, если документов на нее никаких нет?**

► В соответствии с Федеральным законом «О приватизации жилищного фонда в РФ» передача объектов недвижимости (квартир) из собственности органов государственной и местного самоуправления осуществляется на основании договора передачи жилого помещения в собственность граждан – договора приватизации. Заключение такого договора осуществляется на основании заключенного с гражданином договора социального найма.

Передача в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений (приватизация жилищного фонда) относится к компетенции органа местного самоуправления. В связи с этим для получения перечня документов, необходимых для заключения договора приватизации, рекомендуем Вам обратиться в Исполком муниципального образования района по месту нахождения указанной квартиры.

В дальнейшем, после заключения договора приватизации, орган местного самоуправления

ления самостоятельно направляет договор приватизации для государственной регистрации права собственности в Росреестр Татарстана.

Если все же договор приватизации был заключен до 31.12.1999 года (прим. до этой даты права на недвижимость регистрировали различные организации - органы технической инвентаризации, местная администрация: земельные комитеты, исполнительные комитеты районного, городского Совета народных депутатов и т.д. С этой даты - Росреестр), но был утерян, рекомендуем обратиться в БТИ, запросив дубликат договора приватизации, удостоверяющего ранее возникшее право на квартиру. После этого все лица, указанные в договоре приватизации, вправе обратиться в Росреестр Татарстана за регистрацией ранее возникшего права.

**ОТВЕЧАЕТ И.О. НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ИЛЬСИЯР НАСИБУЛЛИНА**



#### СПРАВОЧНО

На портале правовой информации опубликован приказ Минстроя России №20/пр от 17.01.2025 «Об утверждении примерной формы договора строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются заказчиками на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2024 г. №186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу». Приказ вступил в силу с 1 марта 2025 года.

Заключать договоры с оплатой через счет эскроу сможет подрядчик, который соответствует следующим критериям:

- является юридическим лицом или гражданином со статусом индивидуального предпринимателя;
- зарегистрирован в информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) и получил соответствующий идентификатор в порядке, установленном приказом Министерства России;
- разместил в указанной системе обязательную информацию.

Земельный участок, предназначенный для возведения дома, должен находиться в собственности, в аренде или в безвозмездном пользовании у заказчика.

В отношении индивидуальных домов действует уведомительный порядок. Он предполагает, что собственник до начала строительства должен направить соответствующее уведомление в органы местного самоуправления. Данные о договоре со строителями надо будет включать в уведомление, которое собственник участка должен подавать перед началом работ. Это новое требование, оно закреплено в части 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Дом строится по типовому проекту, а проекты надо выбирать на сайте строим.дом.рф.

Подрядчику будет необходимо размещать общую информацию в открытой части ЕИСЖС, к которой предоставляется свободный доступ, а сведения по конкретным договорам – в закрытой части системы, доступ к которой ограничен.

В течение 5 рабочих дней после того, как в уполномоченный банк будут представлены сведения о государственной регистрации права собственности на новый дом, кредитная организация перечисляет деньги подрядчику, либо направляет их на погашение его кредита.

**► Как построить индивидуальный жилой дом с использованием счетов эскроу?**

► С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 22.07.2024 № 186-ФЗ «О строительстве жилых домов по договорам строительного подряда с использованием счетов эскроу». Согласно закону применение счетов эскроу распространяется на строительство индивидуальных жилых домов по договорам подряда по аналогии с многоквартирными домами. Применение эскроу-счетов при строительстве индивидуальных домов не является обязательным. Решение об использовании этого механизма принимают стороны: заказчик строительства и подрядная организация, осуществляющая строительные работы.

В этой связи, если выбирают общий порядок расчетов с использованием счета эскроу, то деньги, которые теперь заказчики платят за индивидуальный дом, не поступают напрямую к подрядчику, а направляются в банк на специальный счет эскроу. На этот счет должны перевести деньги за дом после подписания договора подряда. Перечисленная сумма будет храниться в банке в течение определенного времени.

ленного срока, который не может превышать срок окончания строительства больше чем на 6 месяцев. В течение этого времени они застрахованы, при наступлении страхового случая возмещение составит 100 % суммы до 10 млн. рублей.

**ОТВЕЧАЕТ СТАРШИЙ ЮРИСТ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА НОТАРИАЛЬНОЙ  
ПАЛАТЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН  
АДИЛЯ ТУХВАТУЛЛИНА**



► **Из чего состоит оплата нотариального тарифа при удостоверении сделок с недвижимостью?**

► В случае обязательного нотариального удостоверения федеральный нотариальный тариф будет рассчитываться с учетом требований подпункта 5 пункта 1 статьи 333.24 Налогового кодекса РФ и будет составлять 0,5 суммы договора, но не менее 300 рублей и не более 20 000 рублей.

При этом в настоящее время нотариальная форма удостоверения договора становится привлекательной для граждан даже в тех случаях, когда им не обязательно обращаться к нотариусу для удостоверения сделки, но для обеспечения надежности и бесспорности сделки они желают придать договору нотариальную форму.

В этом случае необходимо обратиться к положениям статьи 22.1 Основ законодательства РФ о нотариате, которой предусмотрена федеральный нотариальный тариф за удостоверение сделок, предметом которых является отчуждение недвижимого имущества, для которых обязательная нотариальная форма не предусмотрена.

Статья 22.1 Основ о нотариате, в отличие от НК РФ, предусматривает различные критерии для исчисления федерального нотариального тарифа. Здесь значение имеют родственные отношения сторон сделки, стоимость имущества (к примеру, при стоимости недвижимости до 1 миллиона рублей

либо свыше 10 миллионов тариф исчисляется по-разному).

Другой обязательной составляющей при оплате нотариального действия является региональный нотариальный тариф, который утверждается нотариальной палатой каждого субъекта Российской Федерации отдельно на каждый календарный год с учетом требований Приказа Министерства юстиции РФ 12.09.2023 г. № 253.

В 2025 году региональный тариф за удостоверение сделки, предметом которой является отчуждение недвижимого имущества, в Татарстане составляет 8000 рублей либо 9000 рублей, в зависимости от типа сделки.

При совершении нотариальных действий определенная категория граждан получает льготы.

В настоящее время существенная доля сделок с недвижимым имуществом совершается с участием несовершеннолетних, которые обладают льготой в размере 50% при оплате регионального тарифа при удостоверении договоров об отчуждении ими недвижимого имущества (в таких случаях освобождение производится пропорционально участию ребенка в договоре).

Льготами обладают также ветераны, участники ВОВ, инвалиды 1 группы.

С принятием Приказа МЮ РФ от 12.09.2023 г. № 253 право установления льгот при оплате нотариального тарифа отнесено к исключительной компетенции органов юстиции. При этом Нотариальная палата Республики Татарстан принимает максимальные меры для сохранения доступности совершения нотариальных действий, для чего принято решение об установлении специального регионального тарифа, в частности, для лиц, принимающих участие в СВО и для инвалидов 2 группы, потому что законодательством для этой категории граждан льготы при удостоверении сделок не предусмотрены.

\* \* \* \* \*

► **Брачный договор или соглашение о разделе имущества?**

► Супруги часто обращаются к нотариусу с вопросом: что нам сделать, чтобы разделить имущество друг с другом? Что лучше: брачный договор или соглашение о разделе имущества?

Оба договора направлены на одно событие – раздел имущества между супругами.

Как брачный договор, так и соглашение о разделе имущества должны быть удостоверены нотариально.

Брачный договор можно заключить до регистрации брака и в любое время в период брака. При этом брачный договор, заключенный до регистрации брака, в любом случае считается действующим после регистрации брака.

Соглашение о разделе имущества между супругами (бывшими супругами) заключается в период брака либо после его расторжения. Эти моменты и являются основными различиями между брачным договором и соглашением о разделе.

Брачный договор может регулировать режим имеющегося имущества, а также имущества, которое будет приобретено в будущем. К примеру, в брачном договоре можно предусмотреть, что все недвижимое имущество, которое будет приобретено в браке, будет считаться собственностью того супруга, на чье имя оно приобретено. Также брачным договором может быть изменен и режим личной собственности супругов – в части имущества, которое было приобретено ими до заключения брака.

Соглашение о разделе имущества определяет имущественные права и обязанности супругов в отношении уже имеющегося у них имущества.

По содержанию брачный договор может быть шире соглашения о разделе имущества. В брачном договоре супруги вправе определить свои права и обязанности по взаимному содержанию, способы участия в доходах друг друга, порядок несения каждым из них семейных расходов, определить имущество, которое будет передано каждому из супругов в случае расторжения брака, а также включить в брачный договор любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов.

Какую бы правовую форму ни выбрали супруги, заключение подобных соглашений является действенным способом защиты их имущественных прав.

При этом необходимо учитывать, что разделу подлежит лишь совместное имущество, приобретенное в период брака за счет общих средств супругов. К совместному не будет относиться имущество, подаренное одному из супругов, приобретенное в период приватизации, приобретенное при оформлении наследственных прав. Такое имущество будет являться единоличной собственностью того супруга, к которому оно перешло, и разделу подлежать не будет. ●

**БРАЧНЫЙ ДОГЛОВОР МОЖЕТ РЕГУЛИРОВАТЬ РЕЖИМ ИМЕЮЩЕГОСЯ ИМУЩЕСТВА, А ТАКЖЕ ИМУЩЕСТВА, КОТОРОЕ БУДЕТ ПРИОБРЕТЕНО В БУДУЩЕМ. К ПРИМЕРУ, В БРАЧНОМ ДОГЛОВОРЕ МОЖНО ПРЕДУСМОТРЕТЬ, ЧТО ВСЕ ИМУЩЕСТВО, КОТОРОЕ БУДЕТ ПРИОБРЕТЕНО В БРАКЕ, БУДЕТ СЧИТАТЬСЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ ТОГО СУПРУГА, НА ЧЬЕ ИМЯ ОНО ПРИОБРЕТЕНО**

# КАК ПОЛУЧИТЬ И ГДЕ ЗАБРАТЬ НЕ ПОЛУЧЕННЫЕ ВОВРЕМЯ ДОКУМЕНТЫ НА НЕДВИЖИМОСТЬ



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

## ► Какие документы называются невостребованными?

► Невостребованные документы — это документы, не полученные заявителем после оказания государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права на недвижимое имущество.

В силу разных причин заявители не всегда успевают вовремя получить документы, подготовленные по результатам оказания государственных услуг.

Документы, подготовленные по итогам учётно-регистрационных действий, хранятся в МФЦ 45 дней. По истечении указанного срока не полученные заявителями документы считаются невостребованными и направляются в филиалы ППК «Роскадастр» для дальнейшего хранения.

Причины бывают разные: кто-то никак не может выкроить время для визита в МФЦ за результатом госуслуг, а кто-то просто забыл получить готовые документы.

## ► А много ли таких документов в филиале Роскадастра по Республике Татарстан?

► На сегодняшний день в архиве Филиала хранится более 480 тыс. единиц пакетов таких документов, которые поступают с 2017 года. Документы хранятся в архиве Филиала в течение 10 лет с момента осуществления соответствующих учетных и регистрационных действий. Хранение засланных осуществляется в течение 3 лет с момента погашения регистрационной записи об ипотеке. Невостребованные документы выдаются в Филиале бесплатно.

## ► Если документы на объект недвижимости, расположенный на территории Ре-

спублики Татарстан, сдавались в МФЦ в другом регионе, то невостребованные документы тоже направляются к вам?

► Если заявитель подавал документы в другом регионе и не может теперь их получить в установленные сроки, ему следует обратиться в филиал ППК «Роскадастр» иного региона и подать заявление о получении невостребованных документов. Филиал в течение 2-х рабочих дней направит по месту хранения невостребованных документов уведомление о получении указанного заявления, на основании которого будут проведены необходимые мероприятия по отправке невостребованных документов почтовым отправлением в филиал «Роскадастра» по месту подачи заявления о выдаче.

При этом оплачивать расходы на транспортировку документов заявителю не требуется. Сотрудники Роскадастра самостоятельно запросят необходимые документы в филиале по месту их хранения. После поступления документов в офис выдачи заявитель будет приглашен за их получением.

## ► Какими способами можно получить невостребованные документы?

Получить невостребованные документы в филиалах Роскадастра можно несколькими способами:

► при личном обращении в офис филиала ППК «Роскадастр» по месту хранения документов;

► при личном обращении в офис ППК «Роскадастр», расположенный в любом субъекте Российской Федерации, независимо от места хранения документов, подав заявление на получение невостребованных документов. В этом случае необходимо определенное время для направления запрашиваемых документов из филиала ППК «Роскадастр», в котором хранятся документы, в тот филиал, куда Вы обратились с заявлением, то есть по месту их выдачи (бесплатно);

► заказать услугу курьерской доставки. Специалисты Филиала привезут документы к заявителю лично в удобное и комфортное место для выдачи. Курьерская доставка документов осуществляется на территории Казани.

Услуга курьерской доставки предоставляется на платной основе. Исключение составляют льготные категории граждан:

ветераны Великой Отечественной войны, инвалиды Великой Отечественной войны, инвалиды I и II групп, дети-инвалиды, инвалиды с детства I группы. Получить услугу бесплатно можно при предъявлении документов об отнесении к льготной категории граждан и только в отношении объектов недвижимости, правообладателями которых являются или права на которые приобретают указанные лица.

Также для удобства заявители могут заполнить форму в электронном виде на официальном сайте roskadastr.tatarstan.ru в разделе «Деятельность», выбрав услугу «Выдача невостребованных документов», и заказать документы, которые необходимо получить по адресу: г. Казань, ул. В. Кулагина, д.1.

Обращаем Ваше внимание, что в настоящее время в связи с проведением ремонтных работ в здании филиала Роскадастра по Республике Татарстан по адресу Кулагина, д. 1, выдача невостребованных документов, не полученных заявителем после оказания государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права на недвижимое имущество, ВРЕМЕННО осуществляется по адресу г. Казань, Авангардная, 74, 1 подъезд.

## ► А какие удостоверяющие документы понадобятся для получения данных документов?

► Для получения документов, переданных в архив, необходимо наличие документа, удостоверяющего личность, а также рекомендуется иметь на руках опись (расписку) документов, принятых в МФЦ для оказания государственных услуг.

При получении документов представителем правообладателя — физического лица необходимо наличие доверенности, заверенной нотариусом, подтверждающей полномочия на их получение.

Если правообладателем является юридическое лицо, подлежащие выдаче документы выдаются:

► лицу, имеющему право действовать без доверенности от имени юридического лица — при наличии документа, подтверждающего полномочия,

► представителю юридического лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов. ●

# КАК СЛУЧАЙНО НЕ СТАТЬ ДРОППЕРОМ

ПО ДАННЫМ БАНКА РОССИИ ЕЖЕМЕСЯЧНО ДРОППЕРАМИ СТАНОВЯТСЯ 80 ТЫСЯЧ ЧЕЛОВЕК ПО ВСЕЙ СТРАНЕ, В ОСНОВНОМ МОЛОДЕЖЬ И НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИЕ. ИХ ПРИВЛЕКАЮТ ОБЕЩАНИЯ ЛЕГКОЙ РАБОТЫ И БЫСТРОГО ЗАРАБОТКА. ТАК НИЧЕГО НЕ ПОДОЗРЕВАЮЩИЕ ЛЮДИ СТАНОВЯТСЯ СООБЩНИКАМИ МОШЕННИКОВ. А ЧЕМ ЭТО ЗАКАНЧИВАЕТСЯ? ПОГОВОРИМ ОБ ЭТОМ В ИНТЕРВЬЮ С УПРАВЛЯЮЩИМ ОТДЕЛЕНИЕМ ЦЕНТРОБАНКА В ТАТАРСТАНЕ МАРАТОМ ШАРИФУЛЛИНЫМ.

► Сыну моего знакомого предложили продать банковскую карту с нулевым балансом. В чем интерес покупателей таких карт? Ведь на ней нет денег. И какая ответственность грозит тем, кто продаёт?

► Мошенники стараются не использовать собственные банковские счета в преступных схемах, а вовлекают в них подставных лиц – дропперов. К дропперам относят и тех, кто снимает деньги с чужих карт в банкоматах, и тех, кто передает свои карты скупщикам. Злоумышленники активно вовлекают в такие схемы молодежь.

Обманутый мошенниками человек переводит деньги дропперу и именно дроппера он считает преступником – сообщает о случившемся в свой банк и подает на него заявление в полицию. Таким образом, правоохранительные органы, расследуя факты хищения денег, в первую очередь выходят на дроппера. Человек может быть привлечен к уголовной ответственности. А по решению суда с него может быть взыскана вся сумма денег, которую ему перевел пострадавший.

Подозрительные счета попадают в специальную базу данных Банка России. Если реквизиты счета есть в этой базе, банки отключают его владельцу дистанционный доступ к счетам через мобильное приложение и личный кабинет на сайте. Снять деньги, которые были на счетах и вкладах, дроппер

сможет только в офисе банка, придя туда с паспортом или другим документом, удостоверяющим личность. А если человек переводит деньги на подозрительные счета, банки должны блокировать и предупреждать отправителя, что он, вероятнее всего, отправляет деньги на мошеннический счет.

► Расскажите, пожалуйста, подробнее про дропперов и почему люди идут на это?

► Задача дропперов (иногда их называют просто дропами) – стать ширмой для мошенников. Они получают на свои карты и счета деньги от жертв обмана. А затем переводят украденные суммы или передают их наличными организаторам преступления. Если афера раскроется, в первую очередь под угрозой окажется именно посредник. За свою работу дропперы получают комиссию или фиксированную разовую оплату. Часто они даже не догадываются, что участвуют в чем-то нелегальном.

► Как же так получается, что люди не понимают, что занимаются чем-то незаконным?

► Обычно аферисты предлагают людям несложную подработку. Они распространяют информацию о вакансии через соцсети, мессенджеры, сайты объявлений и даже с помощью листовок на улицах. Приглашают всех желающих – для трудоустройства не

нужны какие-либо знания и опыт, достаточно банковской карты или онлайн-банка. Поэтому дропперами могут стать самые разные люди – от школьников до пенсионеров.

Чтобы человек не заподозрил, зачем на самом деле нужны его карты и счета, мошенники используют разнообразные легенды.

► Расскажите об этом поподробнее. Какие, например? Может, есть наиболее распространенные?

► Да, действительно злоумышленники придерживаются определенных легенд. Одна из таких – «Получи должность администратора лотереи». Человеку говорят, что он должен перечислять призовые деньги победителям розыгрыша или отправлять прибыль участникам инвестиционного проекта. Обычно организаторы дают путаные объяснения, почему не могут сделать переводы сами. Но зачастую людей, которые ищут хоть какую-то подработку, такие детали даже не интересуют.

В реальности на номер счета или карты «администратора» приходят ворованные деньги. Затем их нужно переслать другим дропперам, участвующим в цепочке, или самим преступникам.

Еще одна популярная легенда – «Выручи менеджера банка». Мошенники представляются банковскими сотрудниками, которым нужно выполнить план по выдаче карт. Они предлагают заработать деньги за то, что человек оформит карту и сразу отдаст ее сотруднику или предоставит ему доступ к онлайн-банку. За друзей, которые тоже откроют карту, дают бонус.

В такие схемы легко втягиваются подростки – они могут открывать собственные карты уже с 14 лет. При этом преступникам даже не надо просить человека что-либо делать, все операции они проводят сами. Главное – завладеть картой или доступом к онлайн-банку.

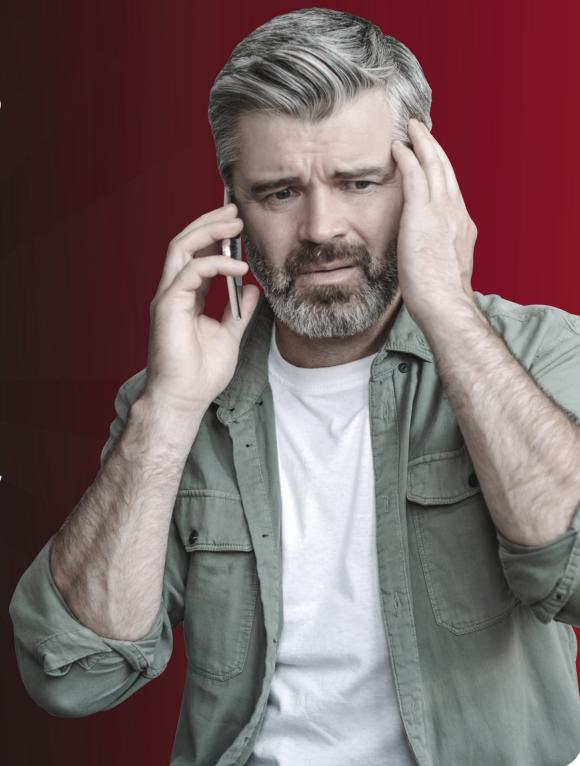
Также остается актуальной легенда под условным названием – «Стань внештатным сотрудником полиции». Обманщики выдают себя за сотрудников правоохраны и убеждают человека помочь следствию. По легенде, полицейские уже нашли преступников, но хотят поймать их с поличным. Для этого доброволец должен притвориться соучастником мошенников и получить на свою

**Предлагают перевести  
деньги на «безопасный счёт»?  
Это мошенники!**

**Клачи  
трубы**

## Пугают взломом Госуслуг? Это мошенники!

*Клацай  
телефону*



Банк России



МИНИСТЕРСТВО ВНУТРЕННИХ ДЕЛ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ



ГЕНЕРАЛЬНАЯ ПРОКУРАТУРА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

карту украденные деньги. Затем нужно не переправлять их аферистам, а снять и отдать следователям. За работу гарантируют вознаграждение. Если человек хорошо себя проявит, то обещают официальное трудоустройство в МВД.

Но по факту доброволец не изображает дроппера, а становится им. Ему приходят воорванные деньги, и он передает их самым настоящим преступникам.

► Понимаю, что при поиске работы тоже нужно быть осторожным, особенно подросткам, которые ищут подработку на время каникул?

► В некоторых случаях речь даже не идет о работе. Человеку приходит на счет большая сумма, а затем ему звонят или пишет незнакомец и утверждает, что перевел деньги по ошибке. Просит вернуть их по номеру телефона или карты. На самом деле перевод приходит от человека, которого мошенники уже обманули. Теперь они хотят, чтобы получатель денег перекинул сумму им.

Иногда за эту услугу могут предложить вознаграждение. Если человек согласится, то, сам того не ведая, окажется дроппером.

► Как случайно не стать дроппером?

► Когда Вы ищете работу, не соглашайтесь использовать личные счета для пересылки денег, не отдавайте карту посторонним людям и не раскрывайте им доступ к своему онлайн-банку. Работодатель, который соблюдает закон, никогда о таком не попросит.

Чтобы поневоле не оказаться соучастником преступления, никуда не переправляйте

деньги, которые пришли к вам по ошибке. Обратитесь в свой банк и попросите сделать обратный перевод по реквизитам отправителя.

Если у вас есть дети, которым уже исполнилось 14 лет, расскажите им о дропперстве и объясните правила финансовой безопасности. Важно в первую очередь предупредить школьников и студентов о рисках и возможных последствиях предоставления карты и информации для доступа к своему онлайн-кабинету чужим людям.

► А вот если банк заблокировал мою карту, но я не дроппер. Как мне быть?

► Банки замораживают счета и карты не только из-за подозрений в дропперстве.

Карта может перестать работать, например, если вы сами трижды неправильно ввели ПИН-код. Банк в таких случаях думает, что ее украли, и отключает до конца дня или на целые сутки.

Или вы, скажем, хотели отправить крупную сумму родственнику из другого региона глубокой ночью. Банк может решить, что это преступники пытаются украсть деньги с вашего счета, и заморозить карту на два дня.

Кроме того, банк блокирует карту, если подозревает вас в отмывании доходов. А вы, возможно, просто собирали деньги с родителей всего класса, чтобы отпраздновать выпускной в школе.

Свяжитесь с банком, чтобы прояснить ситуацию. Если произошло недоразумение, он разморозит вашу карту.

► А что делать человеку, если он вдруг понял, что по незнанию оказался дроппером?

**Возможно даже прямо сейчас, прочитав наше интервью? Что делать?**

► Первым делом прекратите все контакты с мошенниками. Они могут пытаться вас запугивать, шантажировать тем, что вы уже выполняли для них какие-то операции. Но риск гораздо выше, если вы останетесь их сообщником. Если столкнетесь с угрозами, обратитесь в полицию с заявлением, что вас обманом вовлекли в аферу.

Когда вы просто передали незнакомцам свою карту или раскрыли им секретные данные для входа в свой банковский кабинет, немедленно обратитесь в банк, заблокируйте карту и дистанционный доступ к счетам.

Если вы уже попали в базу дропперов, и банк сам отключил ваши карты, лучше всего прийти в его отделение и попросить менеджеров о помощи. Объясните, что не собирались становиться посредником в мошеннических схемах, осознали свою ошибку и больше ее не повторите. Банк направит запрос регулятору, чтобы вас удалили из списка дропперов.

Также можно самому подать заявление в интернет-приемную Банка России. Подробно напишите о случившемся и попросите исключить вас из базы дропперов. В обращении обязательно укажите данные паспорта, СНИЛС, свой телефон, название вашего банка, а также номера карт или счетов, которые могли засветиться в мошеннических схемах.

Регулятор в течение 15 рабочих дней примет решение – удалять ли вас из дропперской базы. Но если в нее вас внесла полиция, вопрос не удастся решить, пока не закончится следствие. ●

В этом году вся страна отмечала знаменательную дату – 80-летие Дня Победы в Великой Отечественной войне. Этот день олицетворяет не только триумф духа и мужества, но и глубокую связь поколений, которые помнят и чтят подвиги своих предков.

Каждый год, приближаясь к священной дате, сотрудники Росреестра и Роскадастра по Республике Татарстан, а также «ВЦТО-Казань» навещают с подарками ветеранов. Только в Казани праздничные наборы были вручены более 80 ветеранам. Также не остались в стороне участники и свидетели тех трагичных лет, проживающие в районах республики: их навестили с подарками сотрудники территориальных отделов Росреестра Татарстана. Для нас вручение подарков становится одним из самых трогательных моментов празднования Дня Победы. Это возможность лично поблагодарить каждого ветерана, выразить им свою любовь и уважение. Эти подарки – не просто материальные вещи, а символы нашей памяти и заботы.

Также команда Большого Росреестра Татарстана провела субботник в Доме ветеранов, расположенном в Казани по улице Дубравной. Среди проживающих в настоящее время в этом доме есть труженики тыла, вдовы участников Великой Отечественной войны, а также дети войны.

Как рассказала комендант Вера Афанасьевна Морозова, которая работает здесь с самого открытия, такая помощь в уборке очень необходима, так как дом – очень большой, состоит из пяти этажей, и помыть все окна в местах общего пользования одной уборщице не под силу. В преддверии великого праздника команда Большого Росреестра Татарстана помогла справиться с этой задачей, сделав генеральную уборку.

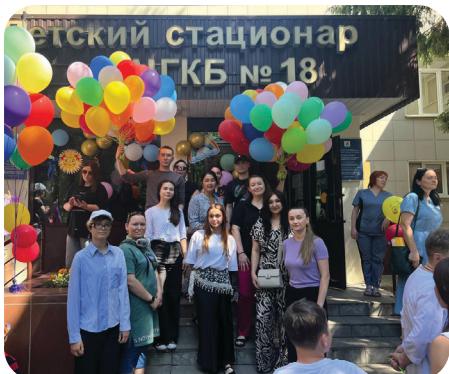
Сотрудники наших ведомств участвовали в различных торжественных и праздничных мероприятиях, в том числе присоединились к масштабному шествию в рамках акции «Бессмертный полк», посетили «Поезд Победы» и т.д. Многим запомнилась также экскурсия в Музей-мемориал Великой Отечественной войны.

Всего в годы Великой Отечественной войны из Татарстана ушло на фронт более 700 тысяч человек, каждый второй погиб. Сама наша республика в тяжелые военные годы стала одной из важных тыловых баз страны. Сюда были эвакуированы 70 предприятий, развернуто такое же количество эвакогоспиталей, которые приняли 334 тысячи раненых воинов.

Команда Большого Росреестра Татарстана искренне благодарит всех участников Великой Отечественной войны, желает крепкого здоровья, мира и благополучия. Пусть они всегда ощущают уважение, заботу и любовь окружающих! Низкий вам поклон, дорогие наши ветераны!



# СОЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ КОМАНДЫ БОЛЬШОГО РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА



## ДЕТСКИЕ СОЦИАЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ

Команда Большого Росреестра Татарстана ведет постоянную активную волонтёрскую и благотворительную деятельность, которая не зависит от времени года и календарных дат. В этом году, по сложившейся добной традиции, сотрудники наших ведомств посетили детскую городскую больницу №18 (отделение детей без статуса), Дербышкинский детский дом, где находятся ребята с ограниченными возможностями здоровья, а также Казанскую школу-интернат № 11 для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей. Воспитанникам детского дома были доставлены сладкие подарки, фрукты, детское питание, воздушные шары и другие необходимые вещи. Не остались без внимания и дети сотрудников ведомств, чьи отцы в настоящее время находятся в зоне СВО, а также дети с ограниченными возможностями по здоровью.



## ПРИЮТ ЧЕЛОВЕКА

Также сотрудники наших ведомств оказали гуманитарную помощь нуждающимся "Приюта Человека", в который часто обращаются люди, оказавшиеся в сложной жизненной ситуации. В данный пункт были переданы одежда, обувь, продукты питания длительного хранения.

ются люди, оказавшиеся в сложной жизненной ситуации. В данный пункт были переданы одежда, обувь, продукты питания длительного хранения.



## ЭКОЛОГИЯ

Наши коллеги из межмуниципального отдела по Алексеевскому, Алькеевскому и Спасскому районам приняли участие в акции «Воды России». Сотрудники территориального отдела вместе с другими участниками убирали территорию набережной реки Кама в Алексеевском районе.



## КОНСУЛЬТАЦИЯ ГРАЖДАН

Эксперты Росреестра Татарстана ежедневно консультируют граждан по вопросам, связанным с деятельностью нашего ведомства, в том числе на различных сторонних площадках. Так, например, и.о. начальника отдела госрегистрации недвижимости Светлана Потапова провела прямую линию в приемной Президента РФ в Республике Татарстан; начальник Ново-Савиновского отдела – Рузия Кашапова – приняла участие в Дне правовой помощи гражданам, организованном на площадке Штаба общественной поддержки РТ. Кроме того, на площадке уже нашего ведомства и территориальных отделов ежемесчно проводятся горячие линии.



## ПРОФОРIENTАЦИОННЫЕ ВСТРЕЧИ СО СТУДЕНТАМИ

В этом году эксперты нашего ведомства проводили профориентационные встречи со студентами различных высших учебных заведений, где рассказывали о деятельности и услугах Росреестра, а также требованиях к соискателям. Формат таких встреч тоже был разнообразным: это и День открытых дверей на площадке Росреестра Татарстана, и выездные интерактивные лекции, выставка и ярмарка вакансий и т.д. Всего с начала года было проведено 6 профориентационных встреч.



## ВЫСТАВКА ДЕТСКИХ РАБОТ

В преддверии даты, когда был совершен первый в истории полёт в космос, в нашем ведомстве прошла традиционная выставка детских работ, посвященная Дню космонавтики. Тематические рисунки и поделки представили дети сотрудников нашего ведомства – всего 75 работ. Для всех участников были подготовлены памятные дипломы и подарки. ●

## УВАЖАЕМЫЕ ЮБИЛЯРЫ, ДОРОГИЕ КОЛЛЕГИ!

**ПОЗДРАВЛЯЕМ ВАС С ЮБИЛЕЕМ! ЭТО ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫЙ ПОВОД ОГЛЯНУТЬСЯ НАЗАД И ОТМЕТИТЬ ВСЕ НАШИ ДОСТИЖЕНИЯ И СОВМЕСТНЫЕ УСИЛИЯ. СПАСИБО КАЖДОМУ ИЗ ВАС ЗА ПРОФЕССИОНАЛИЗМ, ПОДДЕРЖКУ И ДРУЖЕСКУЮ АТМОСФЕРУ В НАШЕМ КОЛЛЕКТИВЕ. ЖЕЛАЕМ ДАЛЬНЕЙШИХ УСПЕХОВ, ВДОХНОВЕНИЯ И НОВЫХ ВЫСОТ В РАБОТЕ! ПУСТЬ КАЖДЫЙ ДЕНЬ ПРИНОСИТ РАДОСТЬ И УДОВЛЕТВОРЁНИЕ, А ВПЕРЕДИ ЖДУТ ТОЛЬКО САМЫЕ СВЕТЛЫЕ ПЕРСПЕКТИВЫ! С ПРАЗДНИКОМ!**

### УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



**Муртазину Дилю Ильдаровну**

начальника финансово-экономического отдела



**Губаеву Лилию Шафигулловну**

начальника отдела МО по Апастовскому и Кайбицкому районам



**Бикчурину Ларису Александровну**

заместителя начальника отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере



**Гайнаншину Зухру Ринатовну**

заместителя начальника Азнакаевского отдела



**Сайфуллину Луизу Файзельяхатовну**

главного специалиста-эксперта Чистопольского отдела



**Морозова Александра Ильича**

главного специалиста-эксперта отдела эксплуатации информационных систем, технических средств и каналов связи



**Ишкову Юлию Александровну**

главного специалиста-эксперта Ново-Савиновского отдела



**Абрамову Наталью Александровну**

главного специалиста-эксперта Нижнекамского отдела



**Малахову Ольгу Владимировну**

главного специалиста-эксперта Зареченского отдела



**Кузнецовой Ольге Алексеевне**

ведущего специалиста-эксперта отдела землеустройства и анализа данных ЕГРН

### РОСКАДАСТР ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



**Абдрахманову Фираю Агъзамовну**

заместителя начальника отдела ведения архивов и фондов



**Сучкову Светлану Александровну**

инженера II категории отдела ведения архивов и фондов



**Галявиеву Раилю Рифгатовну**

уборщика служебных помещений отдела материально-технического снабжения

### ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№1 (43) июнь 2025 г.

### РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

**Зяббаров Азат Галимзянович**

Руководитель Управления Росреестра по Республике Татарстан

**Ахметова Айназ Равилевна**

заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан

### РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

Радыгина Ольга, Надысева Татьяна

### КОРРЕКТОР

Добролюбова Елена

В номере использованы иллюстрации с сайта freepik.com

### АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д. 74,

E-mail: press@rosreestr.org, тираж 999 экз.

За содержание рекламы редакция ответственности не несет.

Любое использование материалов без разрешения редакции запрещено.

### УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

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

Телефон: 8 (843) 255-25-80, 255-25-10

Адрес электронной почты: press@rosreestr.org

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

### РОСКАДАСТР ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Телефон: 8 (843) 255-25-95

Адрес электронной почты: [filiail@16.kadastr.ru](mailto:filiial@16.kadastr.ru)

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

Распространяется бесплатно

# CALL-ЦЕНТР РОСРЕЕСТРА «ВЦТО-КАЗАНЬ»

## БЕСПЛАТНЫЙ ТЕЛЕФОН 8(800)100 34 34

Перечень процессов, обеспечивающих реализацию функций ВЦТО:

### 1. Входящий звонок:

- предоставление справочной информации по расположению и режиму работы территориальных органов Росреестра и филиалов ППК "Роскадастр";
- предоставление консультаций по составу пакета необходимых документов и их содержанию, порядку их подготовки и подачи;
- предоставление информации о текущем статусе рассмотрения заявления (запроса) о предоставлении государственной услуги;
- предварительная запись на прием заявителей на предоставление государственных услуг Росреестра;
- формирование заявок на предоставление государственных услуг в электронном виде посредством официального сайта Росреестра;
- предоставление консультаций по вопросам осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);
- формирование заявок на оказание услуг Росреестра Заявителям в рамках выездного обслуживания;
- прием и обработка жалоб.

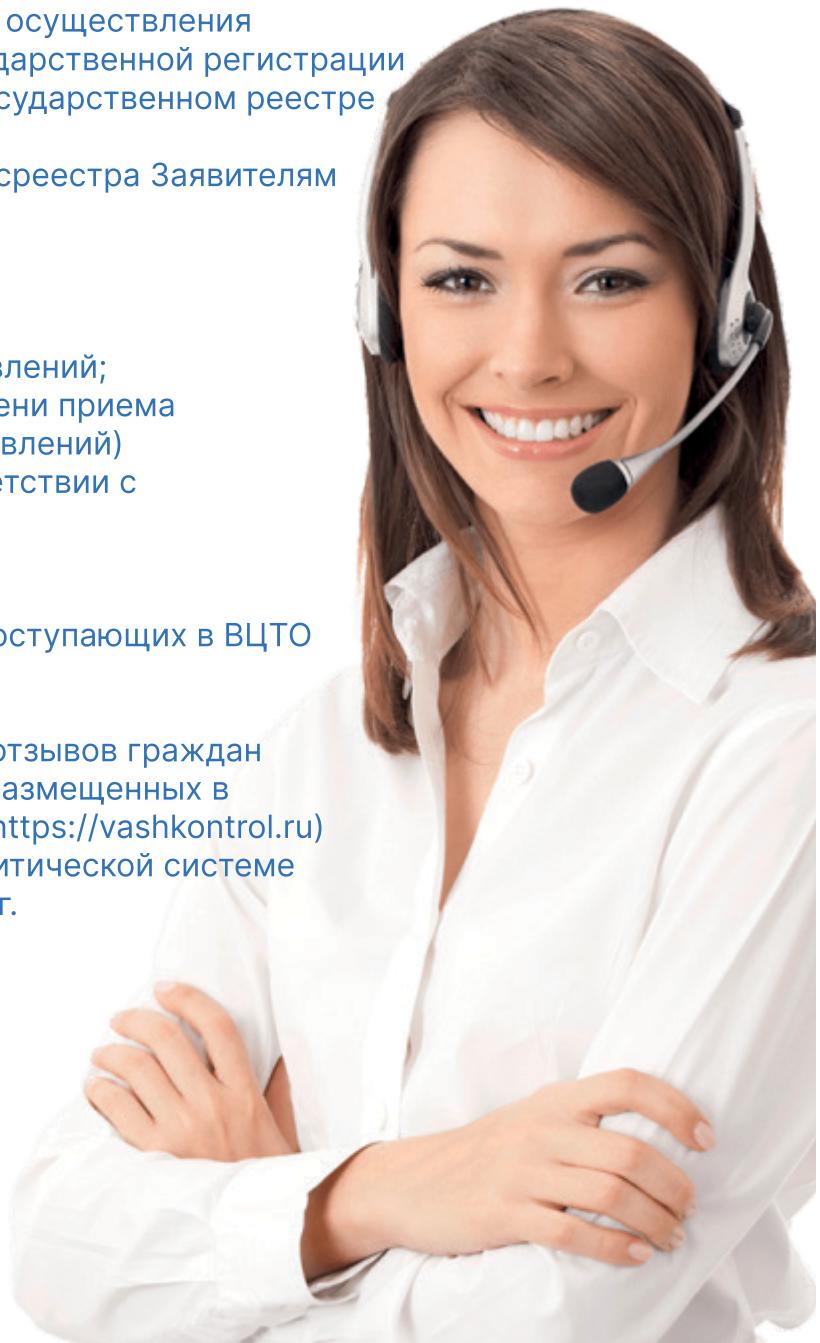
### 2. Исходящий обзвон:

- информирование Заявителей о статусе заявлений;
- информирование Заявителей о дате и времени приема должностными лицами Росреестра (его Управлений) и ППК "Роскадастра" (его Филиалов) в соответствии с предварительной записью на прием.

### 3. Электронный запрос:

- обработка запросов и жалоб Заявителей, поступающих в ВЦТО по электронной почте.

### 4. Мониторинг, маршрутизация и обработка отзывов граждан по оценке качества государственных услуг, размещенных в электронном виде на сайте "Ваш контроль" (<https://vashkontrol.ru>) в автоматизированной информационно-аналитической системе мониторинга качества государственных услуг.



# УСЛУГИ

## Оценочная деятельность

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



## Оценка для вступления в наследство:

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

## Консультация по вопросам, связанным с оформлением недвижимости:



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

## Сопровождение сделки под ключ по всем направлениям деятельности:

- от **30 000** рублей

Возможно увеличение стоимости в зависимости от степени сложности объектов недвижимости

## Подготовка договоров (без нотариального заверения)



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

## Вынос точек на местность:



- 950** рублей за одну точку.

## Комплексные кадастровые работы:



- от **1500** рублей за объект

## Разработка проектов межевания территории



- 45000** рублей за 1 га

## Подготовка актов обследования:



- от **4000** рублей

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



8 (843) 255-25-95  
8 (987) 269-09-05

E-mail: [roskadastr16@mail.ru](mailto:roskadastr16@mail.ru)

Официальный сайт



Канал в Телеграм



Группа во Вконтакте



Группа в Одноклассниках

