

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№2 (26)

2017

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ - ПРОСТО О СЛОЖНОМ



ЦЕЛЕВЫЕ МОДЕЛИ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА

В НОМЕРЕ

- Росреестр Татарстана внедряет целевые модели по улучшению условий ведения бизнеса в республике
- Новые функции Кадастровой палаты
- Проблемы межведомственного информационного взаимодействия
- Типичные ошибки кадастровых инженеров





Город
Арман АЯПБЕРГЕНОВ
зам. начальника Набережночелнинского
отдела Управления Росреестра по РТ

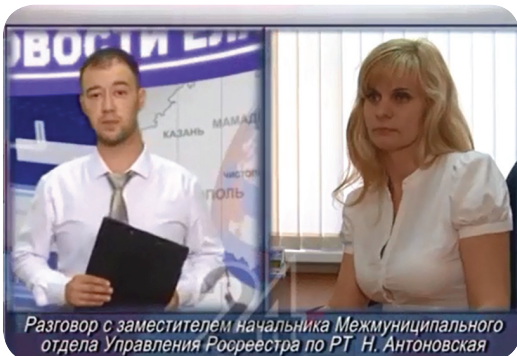


24

НОВОСТИ НИЖНЕКАМСКА
Регистрация права собственности
на квартиру



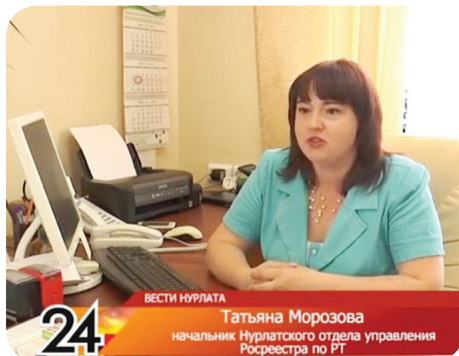
ТЕМА
ДОЛЕВОЕ
СТРОИТЕЛЬСТВО



Разговор с заместителем начальника Межмуниципального
отдела Управления Росреестра по РТ Н. Антоновская



ГОРОД
Наиль НУРИЕВ
начальник Нижнекамского отдела
Управления Росреестра по РТ



ВЕСТИ НУРЛАТА
Татьяна Морозова
начальник Нурлатского отдела управления
Росреестра по РТ

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

ВЕСТИК НЕДВИЖИМОСТИ №2 (26) 2017
РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ - ПРОСТО О СЛОЖНОМ

ЦЕЛЕВЫЕ МОДЕЛИ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА

В НОМЕРЕ

- Росреестр Татарстана внедряет целевые модели по улучшению условий ведения бизнеса в республике
- Новые функции Кадастровой палаты
- Проблемы межведомственного информационного взаимодействия
- Типичные ошибки кадастровых инженеров

Мы рады новой встрече с Вами на страницах нашего журнала! И нам есть что Вам рассказать! Ключевая тема нашего очередного номера – приостановления и отказы при постановке объектов недвижимости на кадастровый учет и осуществлении государственной регистрации прав. И это совсем не случайно. Как известно, с целью упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации на территории России, а стало быть, и на территории нашей республики, реализуются 12 Целевых моделей, среди них две модели, которые непосредственно относятся к сфере деятельности Росреестра – «Регистрация прав собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» и «Постановка на кадастровый учет земельных участков».

С целью снижения административных барьеров моделями определена необходимость сокращения количества решений об отказах и приостановлениях при проведении регистрации прав и кадастрового учета. Очевидно, еще немало будет сломано копий, прежде чем будет достигнуто максимальное снижение количества «приостановок и отказов». Тем не менее, работа в данном направлении «кипит», радующие нас результаты тоже уже есть. Важно отметить, что во многом решение о том, будет ли принято положительное решение или отказ, также зависит от качества работы других государственных органов, специалистов, которые готовят документы, необходимые для проведения учетно-регистрационных процедур, и, конечно же, самих заявителей.

Авторы нашего журнала, многие из которых являются государственными регистраторами, анализируют основные причины, по которым происходят «приостановки и отказы», и делятся своими наблюдениями, которые обязательно помогут внимательному читателю применить их на практике. Читайте и Вы все узнаете!

ВЕСТИК НЕДВИЖИМОСТИ №2 (26) ДЕКАБРЬ 2017

Вести	4
Росреестр внедряет целевые модели по совершенствованию учетно-регистрационных процедур и улучшению условий ведения бизнеса в республике	8
На что обратить внимание при подаче документов на кадастровый учет и государственную регистрацию прав	10
Изменился порядок внесения в кадастр сведений об охранных зонах	11
Новые функции Кадастровой палаты	12
Взаимодействие МФЦ и Росреестра – новый формат отношений	13
Росреестр Татарстана и ВЦТО – эффективное взаимодействие	14
Взаимодействие в сфере государственной регистрации как основа выполнения поставленных задач	15
Прокуратура Республики Татарстан: о проблемах в организации межведомственного информационного взаимодействия	16
Особенности налогообложения объектов недвижимости	18
Наиболее частые ошибки кадастровых инженеров	19
Авторитет кадастрового инженера – дело рук самого кадастрового инженера!	20

Государственная регистрация прав на объекты культурного наследия	22
Ответы на горячие вопросы	23
Как не попасться на уловки посредников	24
Решение суда как основание государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав	25
Списание задолженности граждан, признанных банкротами	26
Как погасить ипотеку, если банк – банкрот	28
Как избежать приостановок при совершении сделок с недвижимостью	29
Вы спрашивали – мы отвечаем	30
Органам местного самоуправления при предоставлении земельных участков необходимо четко руководствоваться Земельным кодексом РФ	31
Благие дела Росреестра Татарстана	32
Кроссворд	34
Юбиляры	35



РУКОВОДИТЕЛЬ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА ПРОВЕЛ ПРИЕМ ГРАЖДАН В ПРИЕМНОЙ ПРЕЗИДЕНТА РФ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Руководитель Управления Росреестра по Республике Татарстан Азат Зяббаров провел очередной прием граждан в приемной Полномочного представителя Президента Российской Федерации в Республике Татарстан. Также в нем приняли участие заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Альберт Хайрутдинов и заместитель директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан Алмаз Абдрахманов.

В рамках проведения данного мероприятия на прием к руководству обратилось семь человек. В каждом конкретном случае были детально изучены все документы, с которыми граждане обратились на консультацию, и даны исчерпывающие ответы по каждому озвученному вопросу. А вопросы были самые разные. Какие-то из них возникли из-за земельных споров с соседями, другие были связаны с вопросами установления границ, оформления и расхождения площади земельного участка, снятия с кадастрового учета ранее поставленных объектов и т.д.

Состоявшийся прием граждан очередной раз подтвердил свою значимость. Ведь возможность обратиться одновременно к представителям двух ведомств – это, действительно, эффективный способ решения сложной проблемы, при которой необходимо взаимодействие двух органов.

Управление Росреестра по Республике Татарстан обращает внимание, что для всех заявителей, у которых возникают вопросы по оформлению недвижимости - государственной регистрации прав и постановке на кадастровый учет – в круглосуточном режиме работает колл-центр. Его номер **8-800-100-34-34**. Кроме того, еженедельный прием граждан начальниками структурных подразделений ведется во всех территориальных отделах Управления (с графиком его ра-

боты можно ознакомиться на официальном сайте Управления). Также при возникновении сложных вопросов можно записаться на видеоприем, который проводится руководством Росреестра Татарстана по программе skype. Напоминаем, что для записи на видеоприем необходимо подать заявку на электронный адрес: Skype@rosreestr.org. В заявке должно быть указано: ФИО, логин Skype, № телефона (домашний или сотовый), e-mail (электронный адрес) и вопрос, который Вы хотите задать. Обращаться со своими вопросами и проблемами могут не только граждане, но и представители организаций.

ВЫБРАТЬ ПРАВИЛЬНОГО КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА ПОМОЖЕТ РЕЙТИНГ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА

Управление Росреестра по Республике Татарстан подготовило рейтинг кадастровых инженеров, осуществляющих свою деятельность на территории республики. Данный рейтинг поможет сориентироваться гражданам при выборе кадастрового инженера.

Как известно, в настоящее время при оформлении недвижимости без участия кадастрового инженера - специалиста, занимающегося оказанием услуг по изготовлению технической документации на земельные участки, здания и сооружения, которые необходимы при постановке объекта недвижимости на кадастровый учет, не обойтись. Можно сказать, что от профессионализма кадастрового инженера во многом зависит, будет ли принято положительное решение о постановке на кадастровый учет или, наоборот, получена приостановка или даже отказ. Во втором случае, для граждан это оборачивается потерей не только времени, но и денежных средств.

К сожалению, Управление Росреестра по Республике Татарстан вынуждено констатировать, что ошибки, совершаемые кадастровыми инженерами, совсем не редкость. В связи с этим, в помощь гражданам, и был и разработан рейтинг кадастровых инженеров. Благодаря этому граждане могут заочно составить представление о результатах профессиональной деятельности специалиста и тем самым снизить свои риски получения некачественных услуг кадастровых инженеров.

Данный рейтинг основан на качестве подготовки документов и количестве принятых положительных и отрицательных решений при постановке на кадастровый учет. Обновляется он будет каждый месяц. Ознакомиться же с ним

можно на официальном сайте Росреестра Татарстана www.rosreestr.tatarstan.ru в разделе «Выбери кадастрового инженера». Управление Росреестра по Республике Татарстан рекомендует ознакомиться с рейтингом кадастровых инженеров перед заключением договора на выполнение кадастровых работ.

Дополнительно сообщаем, что к кадастровым инженерам, получившим от Управления Росреестра по Республике Татарстан «красную карточку», будут применены меры воздействия, вплоть – до дисквалификации.

Кроме того, заказчики, недовольные качеством работы конкретного кадастрового инженера, могут высказать свои замечания, обратившись в СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» по тел. +7 (843) 291-05-10. Здесь всегда открыты к общению и готовы помочь в решении возникших проблем.

УВАЖАЕМЫЕ ГРАЖДАНЕ, УКАЗЫВАЙТЕ ЭЛЕКТРОННУЮ ПОЧТУ!

Управление Росреестра по Республике Татарстан обращает ваше внимание на то, что если документы приняты на государственную регистрацию недвижимости, это еще не означает самого факта регистрации недвижимости. Дело в том, что документы, принятые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны пройти правовую экспертизу. Сотрудник, осуществляющий прием документов, не является государственным регистратором прав и, соответственно, правовую экспертизу не проводит. Если на этапе приема документов личность заявителя установлена, у него должны быть приняты те документы, которые он представил, независимо от того, достаточно ли этих документов для оказания государственной услуги, нет ли в них ошибок и т.д.

В процессе правовой экспертизы, при наличии оснований, регистрация может быть приостановлена по решению регистратора на срок до 3 месяцев.

Обращаем ваше внимание, что при подаче документов на государственную регистрацию недвижимости в заявлении указывается способ получения документов:

- 1) лично при обращении в орган регистрации прав;
- 2) почтовым отправлением по адресу, указанному в заявлении.

Уведомление о приостановлении выдается тем же способом, который заявитель указал в заявлении, т.е. лично или по почте. Для того, чтобы своевременно получить уведомление и устранить при-

ВНЕДРЕНИЕ БЛОКЧЕЙНА НАЧНЕТСЯ С УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Об этом сообщил советник руководителя Росреестра Парвиз Тухтасунов, принявший участие во Всероссийской конференции «Блокчейн: новая нефть России».

Он сообщил, что Росреестр станет одним из первых, кто применит технологию блокчейн в деятельности госорганов в России. По словам Тухтасунова, прежде чем приступить к внедрению блокчейна, ведомство глубоко изучило мировую практику в этой области. Рассматривался опыт Швеции, Грузии и других стран. Использование технологии позволяет повысить уровень доверия гражданского общества к государственным реестрам. Внедрение блокчейна в сфере регистрации недвижимости в России начнется поэтапно без изменения нормативно-правовой базы. По мере освоения технологии и отработки возникающих на практике вопросов будет совершенствоваться и методическая база применения блокчейна.

Парвиз Тухтасунов: Мы планируем начать внедрение технологии с цепочки АИЖК-Росреестр-Фонд страхования участников долевого строительства. Потом подключим банки и застройщиков, а те, в свою очередь, своих контрагентов. Т.е. будем идти опытным путем, а не нырять в бездну. Необходимо учесть все нюансы, в том числе связанные с хранением данных. Также необходимо обеспечить надежную защиту данных, поэтому мы активно сотрудничаем с органами госбезопасности по проблемам внедрения блокчейна. Напомню, что согласно рейтингу Всемирного банка *Doing Business*, российская система регистрации недвижимости входит в десятку лучших в мире. Наша цель – сделать ее еще надежнее и лучше с помощью технологии блокчейн.

В завершение дискуссии Парвиз Тухтасунов поблагодарил организаторов мероприятия, отметив, что на сегодняшний день это самая масштабная конференция по блокчейну на территории Российской Федерации. Она собрала более тысячи участников.



чины приостановления, рекомендуем при подаче документов указывать электронную почту, на которую будут приходить уведомления.

Напоминаем, что узнать, на какой стадии рассмотрения находятся поданные документы, заявители могут самостоятельно. На официальном сайте Росреестра – rosreestr.ru в рубрике «Электронные услуги» работает сервис «Проверка исполнения запроса (заявления)». Кроме того, получить информацию о готовности документов можно в круглосуточном режиме по телефону Росреестра 8-800-100-34-34.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВКА НЕДВИЖИМОСТИ ОТ МОШЕННИКОВ

Управление Росреестра по Республике Татарстан напоминает, что каждый владелец недвижимости может подать заявление в Росреестр о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии.

При подаче такого заявления в ЕГРН будет внесена соответствующая запись. Если за регистрацией сделки обратится представитель по доверенности, документы будут возвращены без рассмотрения, а правообладателя проин-

формируют, что с его недвижимостью пытались совершить соответствующие действия.

Такая мера направлена на защиту прав собственников недвижимости. В частности, уменьшится риск мошеннических операций с недвижимостью, заключаемых посредниками, которые действуют по доверенности, что особенно актуально, если правообладатель имеет основания не доверять лицу, которому ранее выдавал доверенность или были утеряны (украдены) документы на недвижимость или документы, удостоверяющие личность, например паспорт.

Заявление о невозможности совершения сделок без личного участия собственника можно подать бесплатно в электронном виде в личном кабинете на сайте Росреестра при наличии ЭЦП, а также при личном обращении в офисы МФЦ.

НЕКОТОРЫЕ ИТОГИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АПЕЛЛЯЦИОННОЙ КОМИССИИ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА

С апреля 2017 года при Управлении Росреестра по Республике Татарстан действует апелляционная комиссия, в которую могут обратиться граждане, несогласные с решением о приостановке ка-

дастрового учета, и обжаловать решение. С момента создания апелляционной комиссии при Управлении Росреестра Татарстана по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав было проведено 12 заседаний.

За период с апреля по октябрь текущего года апелляционной комиссией было принято к рассмотрению 79 заявлений, из них 43 заявления об обжаловании были отклонены, по 17 заявлениям в принятии к рассмотрению было отказано, поскольку заявления были представлены по истечении 30 дней с даты принятия решения о приостановлении.

Напоминаем, что заявители могут обратиться в апелляционную комиссию, созданную при Управлении Росреестра по Республике Татарстан по адресу: ул. Авангардная, д.74.

Подать заявление можно в письменной форме при личном обращении или посредством почтового отправления с описью вложения и с уведомлением о вручении. Главное условие — с даты принятия решения о приостановлении должно пройти не более 30 дней.

Более подробную информацию о работе апелляционной комиссии можно узнать по тел. **255-25-23, 255-24-74**

РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ПРЕДЛАГАЕТ ТАТАРСТАНЦАМ ЭКОНОМИТЬ НА ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЕ

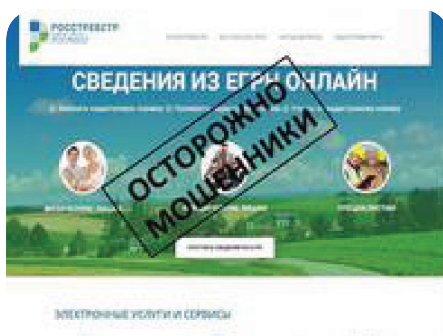
Как известно, за совершение юридически значимых действий при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предусмотрена государственная пошлина. Росреестр Татарстана напоминает, что ее размер можно значительно уменьшить, если подать документы в электронном виде.

При этом надо иметь в виду, что указанным преимуществом могут воспользоваться только физические лица, то есть обычные граждане, которые оформляют свои права на недвижимое имущество или совершают сделки с недвижимостью. На юридических лиц данная норма не распространяется.

Одни из самых востребованных госуслуг – это государственная регистрация права, доли в праве, договора аренды, договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, ограничений (обременений) и так далее. Для физических лиц размер госпошлины за перечисленные виды регистрационных действий составляет 2 000 рублей. Таким образом, если заявитель подаст документы в электронном виде, то, соответственно, размер госпошлины составит уже, например, не 2000 рублей, а 1400. Более того, при таком способе предоставления документов регистрация недвижимости будет проведена в сокращенные сроки. Так, например, различные виды сделок регистрируются всего за один день (!) вместо девяти отведенных.

К СВЕДЕНИЮ

Подробно ознакомиться с размерами пошлины за государственную регистрацию прав можно на сайте Росреестра (вкладка «Физическим лицам» – «Стоимость, реквизиты и образцы платежных документов» - «Размеры госпошлины за регистрацию прав»). За предоставление услуги по государственному кадастровому учету плата не взимается. От уплаты госпошлины за государственную регистрацию прав (за исключением госрегистрации ограничений (обременений) освобождаются физические лица, признанные малоимущими.



У РОСРЕЕСТРА ПОЯВИЛИСЬ САЙТЫ-ДВОЙНИКИ

Управление Росреестра по Республике Татарстан предупреждает, что у официального сайта Росреестра (rosreestr.ru) появились двойники. Мошенники используют символику Росреестра и на своих порталах обманом предлагают интернет-пользователям бесплатные установленные законом услуги по предоставлению сведений из единого государственного реестра недвижимости - за деньги.

Обращаем ваше внимание, что официальными сайтами Росреестра являются: **rosreestr.ru** и **rosreestr.tatarstan.ru**. Сведения, опубликованные на других ресурсах, могут не соответствовать действительности.

ПОДАЙ ПЕРВЫЙ ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ ЭЛЕКТРОННО С СОТРУДНИКОМ РОСРЕЕСТРА

Преимущества подачи документов на государственную регистрацию недвижимости в электронном виде очевидны. Все, кто уже освоили этот способ, успели отметить все его преимущества. Во-первых, заявление можно подать в любое удобное время суток – портал Росреестра (www.rosreestr.ru) принимает заявления 24 часа 7 дней в неделю, во-вторых, существенная экономия денежных средств, т.к. предусмотрено снижение госпошлины на 30% для физических лиц и, в-третьих, сокращенный срок регистрации.

Но даже когда теоретически все понятно, на практике возникает много вопросов. «Да и подавать заявление впервые страшно – отмечают заявители, – ведь речь идет о регистрации недвижимости, а сумма сделки исчисляется миллионами».

Росреестр Татарстана, принимая во внимание потребности заявителей, объявляет специальную акцию – подай первый пакет документов со специалистами Росреестра. Суть проводимого мероприятия в том, что если у вас имеется усиленная квалифицированная электронно-цифровая подпись (ЭЦП),

готовый пакет документов, и вы хотите подать документы на регистрацию электронно, не выходя из своего офиса, то можно подать заявку на электронную почту rosreestr.tatarstan@mail.ru, и на подачу первого пакета документов к вам придет сотрудник Росреестра, покажет алгоритм действий, расскажет обо всех деталях.

Необходимо заранее оплачивать госпошлину нет, после подачи документов будет сформирован уникальный идентификационный номер (УИН), привязанный к конкретному пакету документов, который необходимо будет указать при оплате госпошлины.

После регистрации недвижимости документы будут направлены также в электронном виде, подписанные ЭЦП регистратора.

Особенно данная услуга будет интересна для застройщиков и других профессиональных участников рынка недвижимости. На сегодняшний день уже проведен ряд обучающих мероприятий с наглядной демонстрацией алгоритма действий при подаче заявления на регистрацию прав в электронном виде для нотариусов, кадастровых инженеров, застройщиков, управляющих компаний, риелторов, юридических фирм, и успешно применяется ими на практике.



ПРЕКРАТИЛИ ПРИЕМ И ВЫДАЧУ ДОКУМЕНТОВ НА УСЛУГИ РОСРЕЕСТРА ВСЕ ОФИСЫ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Теперь во всех районах республики для личной подачи заявления на государственную кадастровую учет и (или) регистрацию прав на объект недвижимости, расположенный в Татарстане, необходимо обращаться в филиалы ГБУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан». Если же объект находится в других субъектах Российской Федерации, то лично подать заявление на учет и (или) регистрацию права можно в сохраненных для этого окна кадастровой палаты в г. Казань, г.Альметьевск, г.Нижнекамск.

ИЗМЕНИЛСЯ ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ В КАДАСТР СВЕДЕНИЙ ОБ ОХРАННЫХ ЗОНАХ

В настоящее время, в соответствии с разъяснениями Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.05.2017 № Д23и-3025, в соответствии с пунктом 3 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда или в порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации для охранных зон.

Таким образом, по общему правилу ограничение прав на землю в виде ограничения хозяйственной деятельности в охранных зонах сопровождается принятием акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Вместе с тем законодательство, касающееся порядка установления зон с особыми условиями использования территорий, в настоящее время разрозненно, не разграничены полномочия органов государственной власти и органов местного самоуправления в части принятия таких решений, что на практике создает правовую неопределенность, обуславливающую возникновение споров.

Урегулирование порядка установления зон с особыми условиями использования территорий предусматривается проектом федерального закона "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации в части совершенствования порядка архитектурно-строительного

проектирования и строительства объектов капитального строительства", который предусматривает единый порядок установления зон с особыми условиями использования территории, в частности законодательно закрепляется установление такой зоны только путем принятия уполномоченным органом соответствующего решения либо на основании решения суда.

При этом Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Правилами направления документов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 г. № 1532 также не предусмотрена возможность направления в орган регистрации прав в порядке информационного взаимодействия документов (содержащихся в них сведений) об охранных зонах, в отношении которых не принимаются решения органов государственной власти или органов местного самоуправления об их установлении.

Таким образом, согласно данным разъяснениям, внесение сведений о границах охранных зон должно осуществляться в порядке межведомственного информационного взаимодействия с органами государственной власти и органами местного самоуправления, которые будут нести ответственность за качество вносимых в кадастр сведений, либо по заявлению заинтересованного лица при наличии решения указанных органов об установлении, изменении или о прекращении существования зоны.

ВВЕДЕН В ДЕЙСТВИЕ РЕЕСТР ДЛЯ ПРОВЕРКИ ПОДЛИННОСТИ ДОВЕРЕННОСТЕЙ

С 2017 года в Единой информационной системе нотариата введен в действие реестр для проверки подлинности доверенностей (<http://reestr-dover.ru/>). Указанный реестр позволяет каждому желающему проверить подлинность доверенности. Особенно это важно при заключении сделок, где одну из сторон представляет лицо, уполномоченное доверенностью.

Реестр позволяет получить информацию о номере, дате удостоверения доверенности, времени ее регистрации, данные нотариуса, удостоверившего доверенность. Кроме того, здесь же можно уточнить, не была ли отменена доверенность и, если была отмена, то дату отмены.

До момента, как заработал данный реестр, возможность проверить третьими лицами доверенность на подлинность практически отсутствовала, информация могла быть предоставлена лишь по запросу уполномоченного органа (судебного, след-

ствия, прокуратуры и т.д.). Соответственно, отсутствие такой возможности позволяло недобросовестной категории граждан отрабатывать различные мошеннические схемы, в том числе по отчуждению недвижимости.

На сегодняшний день реестр является общедоступным информационным банком, работающим круглые сутки и абсолютно бесплатно, который, в первую очередь, нацелен на предупреждение совершения мошеннических действий. Любой гражданин может воспользоваться возможностями указанного реестра.

В свою очередь, Порядком обеспечения Федеральной нотариальной палатой подтверждения содержания нотариально удостоверенного документа с использованием инфраструктуры, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг и испол-

нения государственных и муниципальных функций в электронной форме (утв. решением Правления Федеральной нотариальной палаты от 19.12.2016 г. № 13/16 и приказом Министерства юстиции РФ от 28.12.2016 г. № 324) предусмотрена возможность для государственных и муниципальных органов власти получать расширенный доступ к реестру, что позволит проверить идентичность содержания предъявленного документа тексту оригинала нотариально удостоверенной доверенности, информация о которой хранится в Единой информационной системе нотариата. Для этого к запросу должен прикрепляться скан-образ проверяемой доверенности, который система сравнит с оригиналом и выдаст ответ о совпадении документов или наличии в них разночтений.

По материалам
Нотариальной палаты РТ

РОСРЕЕСТР ВНЕДРЯЕТ ЦЕЛЕВЫЕ МОДЕЛИ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ ПРОЦЕДУР И УЛУЧШЕНИЮ УСЛОВИЙ ВЕДЕНИЯ БИЗНЕСА В РЕСПУБЛИКЕ



ЕВГЕНИЯ БАБИЧ / ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В целях улучшения бизнес-среды на региональном уровне распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 января 2017 года № 147-р утверждены 12 целевых моделей упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации. Росреестр принял активное участие в разработке двух целевых моделей – «Постановка на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества» и «Регистрация права собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества», направленных на совершенствование учетно-регистрационных процедур и улучшение условий ведения бизнеса в регионах.

Более подробно о том, что представляют из себя целевые модели, наше интервью с заместителем руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Евгенией Бабич.

Что такое целевая модель?

Целевая модель представляет собой систему факторов, обеспечивающих благоприятный инвестиционный климат. По каждому фактору определено целевое значение, а также показатели, с помощью которых можно оценить процесс движения к поставленной цели.

Для каждого региона составлен профиль соответствия целевой модели, сформированы рекомендации по улучшению ситуации и представлены конкретные успешные практики.

Целевые модели по регистрации прав и кадастровому учету направлены на совершенствование процесса управления земельными ресурсами и повышение инвестиционной привлекательности регионов. При составлении моделей проанализирован региональный опыт в части выполнения учетно-регистрационных процедур: их количество и временные затраты, удовлетворенность заявителей. Результаты анализа лучших практик и причин отставания на региональном уровне позволили сформировать системные решения по оптимизации процессов регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, в основе которых лежит слаженное взаимодействие всех участников процесса.

Для чего нужны целевые модели?

В целевых моделях по регистрации прав и кадастровому учету учтены все шаги, с которыми предприниматели сталкиваются при приобретении и оформлении недвижимого имущества, а также основные потребности бизнеса.

Росреестр Татарстана ответственен за две целевые модели: «Регистрацию прав собственности на земельные участки и объекты недвижимого имущества» и «Постановку на кадастровый учет земельных участков и объектов недвижимого имущества». Данные модели будут способствовать совершенствованию учетно-регистрационных процедур и улучшению условий ведения бизнеса в республике.

В частности, целевая модель по государственной регистрации прав собственности направлена на снижение административных барьеров при предоставлении государственной услуги по регистрации прав. Необходимой мерой для достижения высоких результатов в этом направлении является эффективное электронное взаимодействие Управления Росреестра по Республике Татарстан и региональных органов власти при обмене информацией об объектах недвижимости. Это позволяет сократить сроки оказания услуги, количество отказов и приостановок, а также повысить качество регистрационного процесса.

Целевая модель по кадастровому учету направлена на повышение эффективности процедуры предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также сокращение сроков постановки объектов недвижимости на государственный кадастровый учет.

Здесь большое значение придается работе по внесению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о границах субъектов России, муниципальных образований и населенных пунктов. Особое внимание будет уделено проведению работ по установлению границ объектов недвижимости водного, лесного фондов и земельных участков под объектами культурного наследия.

Почему в целевые модели включены также целевые показатели, выходящие за пределы функционала Росреестра?

Регистрация прав и кадастровый учет, которые выполняет Росреестр, являются завершающими в цепочке по оформлению недвижимости и напрямую зависят от качества и сроков подготовки документов на предшествующих этапах. Так выбор земельного участка заявитель начинает с ознакомления с градостроительными документами, в том числе с информацией из генпланов и правил землепользования и застройки, обязанность по подготовке которых возложена на органы местного самоуправления. Также заявителю необходимо подготовить и утвердить схему расположения выбранного земельного участка на кадастровом плане территории и присвоить ему адрес. За получением данных услуг заявитель обращается к кадастровым инженерам и опять же к органам местного самоуправления. Кроме того, процесс получения данных услуг напрямую зависит от качества градостроительной документации, а также наличия в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) достоверных сведений о границах административно-территориальных образований, водных и лесных объектов, объектов культурного наследия, обязанность по установлению которых возложена в основном на региональные органы власти. Следующим этапом, который необходимо пройти заявителю для оформления недвижимости, является процедура межевания, которую осуществляет на договорной основе кадастровый инженер. И только после успешного выполнения всех этих действий заявитель обращается в Росреестр, чтобы поставить недвижимость на кадастровый учет и зарегистрировать на нее права. Несмотря на то, что процедуры по кадастровому учету и регистрации прав, входящие в компетенцию Росреестра, являются завершающими при оформлении недвижимости, ведомство в составе рабочей группы по созданию целевых моделей по кадастровому учету и регистрации прав приняло участие в разработке действий заявителя на всех этапах этого процесса. В результате в модели включены также целевые показатели, выходящие за пределы функционала Росреестра и затрагивающие сферу деятельности региональных и муниципальных властей, но непосредственно влияющие на качество оказания государственных услуг Росреестра.

На основании каких факторов формируется целевая модель?

В основе целевых моделей по регистрации прав и кадастровому учету лежит совместный опыт Росреестра

и региональных органов власти по созданию благоприятного инвестиционного климата российских территорий, который предполагает повышение качества и доступности учетно-регистрационных процедур, снижение административных барьеров, сокращение сроков при предоставлении государственных услуг, а также на развитие бесконтактных технологий общения Росреестра с гражданами – увеличение доли услуг, оказанных в электронном виде и через сеть МФЦ. До конца 2020 года целевыми моделями определены ежегодные показатели доли услуг по кадастровому учету и регистрации прав, оказанных в электронном виде и на базе многофункциональных центров. Так, до конца 2017 года моделями установлено увеличение доли предоставления услуг по регистрации прав и кадастровому учету на базе МФЦ до 70% от общего количества каждой из этих услуг. И этот показатель Росреестром Татарстана уже успешно выполнен и доля услуг на базе МФЦ составляет уже 98%.

По каким еще показателям достигнуты поставленные цели?

Росреестром Татарстана проводится колоссальная работа по достижению утвержденных в целевых моделях показателей. И действительно уже есть первые результаты. Достигнуты целевые значения пока-

зателей по доступности подачи заявлений, срокам регистрации права собственности, обеспечению межведомственного электронного взаимодействия и др.

Несмотря на хорошие показатели, необходимо отметить, что нам еще есть над чем работать. Так, на сегодняшний день проводится большая работа по снижению количества приостановок и отказов в регистрации недвижимости. И здесь есть свои нюансы. Регистрация прав и кадастровый учет, которые выполняет Росреестр, являются завершающими в цепочке по оформлению недвижимости и напрямую зависят от качества и сроков подготовки документов на предшествующих этапах.

Поэтому причины, по которым Росреестр вынужден принять решение о приостановлении или отказе при регистрации прав и кадастровом учете, также зависят от качества и сроков подготовки документов на предшествующих этапах. Это вовсе не означает, что Росреестр снимает с себя ответственность. Наоборот, проводится большая работа с организациями, участвующими в предрегистрационной подготовке документов, кадастровыми инженерами, исполнительными комитетами муниципальных образований, застройщиками и гражданами, направленная на разъяснение требований действующего законодательства и предупреждение приостановлений и отказов, которая уже приносит свои положительные результаты. ●

ЦЕЛЕВЫЕ МОДЕЛИ ПО РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И КАДАСТРОВУМУ УЧЕТУ НАПРАВЛЕННЫ НА СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕССА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ И ПОВЫШЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ РЕГИОНОВ



НА ЧТО ОБРАТИТЬ ВНИМАНИЕ ПРИ ПОДАЧЕ ДОКУМЕНТОВ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ



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

Надо отметить, что, в отличие от ранее действовавшего Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно которому отказ в приеме документов был недопустим, ныне действующий Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» предусматривает случай, правда единственный, когда в приеме документов может быть отказано: если при личном обращении заявителем не представлен документ, удостоверяющий личность. Если на этапе приема документов личность заявителя установлена, у него должны быть приняты те документы, которые он представил, независимо от того, достаточно ли этих документов для оказания государственной услуги, нет ли в них ошибок и т.д.

Но хотелось бы отметить, что многие заявители заблуждаются, считая что если документы приняты, значит, с ними всё в порядке. Дело в том, что принятые документы должны пройти правовую экспертизу или, простыми словами, должны быть изучены, проверены должностным лицом, наделенным на то государственными полномочиями. Таким лицом является государственный регистратор прав. Сотрудник, осуществляющий прием документов, не является государственным регистратором прав и, соответственно, правовую экспертизу не проводит.

При наличии определенных причин документы могут быть и возвращены заявителю без рассмотрения. Новый Закон о регистрации предусматривает 5 оснований для возврата документов:

1 Если формат представленных в электронном виде заявления и документов не соответствует формату, установленному органом нормативно-правового регулирования.

2 Если представленные на бумаге заявление и документы имеют подчистки

либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, в том числе документы, исполненные карандашом, имеют серьезные повреждения, которые не позволяют однозначно истолковать их содержание.

3 Если отсутствует информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем.

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

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

Во всех этих случаях документы, представленные заявителем не проходят правовую экспертизу и возвращаются в течение пяти рабочих дней со дня поступления в Управление, а по основанию, указанному в пункте 3, по истечении восьми рабочих дней с даты подачи документов.

Если документы не в порядке, государственный регистратор обязан приостановить регистрацию. Новым Законом о регистрации предусмотрено 55 оснований для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права. Все эти основания прописаны в Законе о регистрации.

В большинстве случаев приостановление осуществляется на три месяца. Но при

этом Законом о регистрации четко предусмотрено, что приостановление осуществляется на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более трех месяцев. Это значит, что если причины приостановления устранены до истечения указанного в уведомлении срока, регистрация будет возобновлена в кратчайшие сроки.

В случае если регистрация приостановлена, внимательно прочтите текст уведомления о приостановлении и обратите внимание на то, какие действия предприняты государственным регистратором для устранения замечаний, и что предлагается совершить заявителю. Как показывает практика работы отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц, в большинстве случаев заявителям нет необходимости представлять какие-либо дополнительные документы, достаточно набраться немного терпения для того, чтобы государственный регистратор для устранения возникших у него вопросов получил на свой запрос ответ полномочного органа. После поступления указанного ответа при условии устранения всех причин приостановления регистрация будет возобновлена до истечения срока приостановления.

К сожалению, нередки ситуации, когда в течение указанного срока причины приостановления не устраняются. В этом случае государственный регистратор обязан принять решение об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права. Но у заявителя всегда есть возможность самому продлить срок приостановления для устранения замечаний. Согласно новому Закону о регистрации этот срок может достигать шести месяцев. Кроме того, заявитель вправе подать заявление о прекращении регистрации и возврате документов, а после устранения замечаний вправе в любое время представить документы повторно. Если принято решение об отказе, то у заявителя есть возможность обратиться к нам повторно после устранения причин, а также, в случае если заявитель не согласен с решением регистратора, обжаловать его решение в суде.

БЕРЕЖНОЕ ОТНОШЕНИЕ К ВОДНЫМ ОБЪЕКТАМ НАЧИНАЕТСЯ С УТОЧНЕНИЯ ИХ ГРАНИЦ



ЯШКОВ ГЕОРГИЙ / ТЕХНИЧЕСКИЙ ДИРЕКТОР
АО «РКЦ «ЗЕМЛЯ»

В целях привлечения внимания общества к вопросам сохранения и восстановления водных объектов, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира - 2016 год был объявлен годом водоохранных зон, а 2017 – годом экологии в Республике Татарстан. В связи с чем руководством республики было принято решение о проведении работ по уточнению (изменению) береговой линии Куйбышевского и Нижнекамского водохранилищ на территории Республики Татарстан. Заказчиком работ выступило Министерство экологии и природных ресурсов РТ.

На момент проведения работ 2016-2017 гг. в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) присутствовали сведения о границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы Куйбышевского и Нижнекамского водохранилищ, которые были внесены в 2014 году на основании государственного контракта на информационное обеспечение и другие работы в области водных ресурсов для федеральных государственных нужд.

Согласно ст.65 Водного кодекса РФ водоохранными зонами (далее – ВОЗ) являются территории, которые примыкают к береговой линии (границы водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы (далее – ПЗП), на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

В связи с тем, что границы ВОЗ и ПЗП формируются от береговой линии, то можно утверждать о формальном определении

границы береговой линии водохранилищ. В соответствии со статьёй 5 Водного кодекса РФ береговая линия для водохранилищ определяется по нормальному подпорному уровню воды, установленному для Куйбышевского водохранилища на уровне 53 метра над уровнем Балтийского моря, для Нижнекамского водохранилища установленном на уровне 63.3 метра.

При установлении ВОЗ и ПЗП в 2014 году на территории РТ были использованы устаревшие, неактуальные картографические материалы и, поэтому достоверность местоположения границы береговой линии в местах, где активно осуществляется хозяйственная деятельность человека, вызвала большие сомнения. Сомнения подтвердились при проведении анализа данных специалистами АО «РКЦ «Земля».

Необходимо отметить, что в 2016 году была сформирована и нормативно-правовая база, позволяющая определить береговую линию как самостоятельный объект, сведения о которой необходимо вносить в государственный водный реестр и единый государственный реестр недвижимости, и был разработан порядок проведения работ.

В связи с отсутствием современного, актуального планово-картографического материала на территорию Куйбышевского и Нижнекамского водохранилищ и сжатыми сроками по выполнению работ возникла необходимость в использовании современных технологий, которые позволили бы решить основные задачи:

1. Определение местоположения береговых линий Куйбышевского и Нижнекамского водохранилищ.
2. Создание актуальных материалов (ортофотопланов) о состоянии местности в районе береговой линии водохранилищ.

Для оперативного решения задач выбор был сделан в сторону технологий дистанционного зондирования земли, которыми является воздушное лазерное сканирование поверхности земли (лидарная съемка)

и аэрофотосъемка местности. Использование данных технологий, с одной стороны, позволяет быстро, в отличие от традиционной топографо-геодезической съемки, определить нормальный подпорный уровень и водохранилищ, и, с другой стороны, создать актуальные фотопланы территории водохранилищ, содержащие достоверную информацию о поверхности земли.

В результате работ были получены ортофотопланы местности, построена цифровая модель рельефа, определено местоположение береговой линии водохранилищ.

После дистанционного зондирования территории водохранилищ и в связи с тем, что границы береговой линии формально были установлены, комплекс работ проводился в рамках уточнения (изменения) местоположения береговой линии, согласно п.4 и п.6. Постановлению правительства РФ от 29 апреля 2016 года №377.

В соответствии с данным постановлением были подготовлены следующие документы на бумажном носителе и в электронном виде:

- ▶ дело об уточнении местоположения береговой линии;
- ▶ альбомы содержащие графическую информацию;
- ▶ файлы в формате MIF/MID обеспечивающие контроль и считывание информации. Необходимо отметить, что на данный момент времени на федеральном уровне не утверждены XML схемы, позволяющие в полной мере сформировать документы в электронном виде.

Далее документы были направлены в Министерство экологии РТ и, далее, в Федеральное агентство водных ресурсов (Росводресурсы) для утверждения и внесения в государственный водный реестр, единый государственный реестр недвижимости. Сведения о местоположении береговой линии были внесены в ЕГРН в июне 2017 года.

Сведения о береговой линии, внесенные в единый государственный реестр недвижимости, служат основой для проведения государственного экологического и земельного надзора, выявления нарушений земельного и экологического законодательства соответствующими государственными органами.

НОВЫЕ ФУНКЦИИ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ



РУСЛАН УСМАНОВ / СПЕЦИАЛИСТ ПО ЗАЩИТЕ ИНФОРМАЦИИ II КАТЕГОРИИ ОТДЕЛА ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Электронная подпись (далее – ЭП) является аналогом личной собственноручной подписи, главная цель у данных типов подписей одна — определение лица, подписывающего информацию. Идентификация личности — очень важный момент для юридической значимости ЭП. Усиленная квалифицированная электронная подпись надежно защищена от подделок и создается с использованием криптографических средств, подтвержденных ФСБ РФ. Гарантом подлинности выступает корневой сертификат головного удостоверяющего центра Минкомсвязи.

Аккредитованный Удостоверяющий центр федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее — УЦ) с 18.07.2016 г. начал обеспечивать работников филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» и территориальных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Росреестр) квалифицированными сертификатами ключей проверки электронных подписей (далее - квалифицированный сертификат), и за это время для внутренних нужд филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан и Управления Росреестра по Республике Татарстан было выпущено более 1000 квалифицированных сертификатов. УЦ с марта 2017 г. начал оказывать услуги по выпуску квалифицированных сертификатов всем заинтересованным лицам, вне зависимости от категории субъекта-получателя услуги, на возмездной основе. В данный момент филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан выпущено 7 квалифицированных сертификатов для физических лиц.

УЦ осуществляет выпуск квалифицированных сертификатов, допустимых к использованию при получении различных государственных услуг, в том числе услуг Росреестра в электронном виде, руководствуясь установленными распоряжением Росреестра от 27.03.2014 № Р/32 требованиями к перечню объектных идентификаторов и соответствующих им ограничений использования субъектами-получателями квалифицированных сертификатов. Это но-

вый вид дополнительных услуг, позволяющий заявителю не только экономить время, но и получить широчайший перечень государственных услуг в одном месте.

УЦ выпускает квалифицированные сертификаты с разным набором полномочий для юридических и физических лиц, в том числе для кадастровых инженеров.

▶ С сертификатом «стандартный» у физического лица появляется возможность получения в электронном виде таких государственных услуг Росреестра, как подача заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости, а также позволяет работать с системами электронного документооборота, официальным порталом Федеральной налоговой службы www.nalog.ru и Единым порталом государственных и муниципальных услуг www.gosuslugi.ru.

▶ Квалифицированный сертификат «для кадастрового инженера» полностью включает функции сертификата «стандартный» и дополнительно позволяет формировать документы, являющиеся результатом кадастровых работ.

▶ Квалифицированный сертификат «для арбитражного управляющего».

▶ Для юридических лиц существует возможность применять квалифицированный сертификат на таких сайтах как: Портал Росреестра, Портал Госуслуг, ИС «Мой арбитраж», ФНС России, ГИС ЖКХ.

▶ Планируется добавить квалифицированный сертификат «для СМЭВ». Он будет применяться для доступа к системам межведомственного электронного взаимодействия уполномоченного лица органа власти.

ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ ЭЛЕКТРОННУЮ ПОДПИСЬ ДЛЯ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА, НЕОБХОДИМО:

▶ Зарегистрироваться на официальном ресурсе портала УЦ uc.kadastr.ru и оформить заявку, загрузив копии соответствующих документов (паспорт, СНИЛС, ИНН). В случае необходимости получения квалифицированного сертификата для подтверждения результатов кадастровых работ требуется дополнительно предоставить выписку из реестра Саморегулируемой орга-

низации кадастровых инженеров. В случае если заявитель запрашивает квалифицированный сертификат для арбитражного управляющего, прикрепляется выписка из Саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является.

▶ Осуществить оплату. Стоимость услуги по выпуску сертификатов составляет 700 рублей в электронном виде. В ближайшем будущем будет реализована возможность получения квалифицированного сертификата на отчуждаемом носителе ключевой информации. Стоимость данной услуги составляет 2150 рублей.

▶ Посетить офис приема для удостоверения личности. После подписания пакета документов заявитель самостоятельно скачивает квалифицированный сертификат из личного кабинета УЦ или получает квалифицированный сертификат, записанный на отчуждаемый носитель ключевой информации, в офисе приема.

ЧТОБЫ ПОЛУЧИТЬ ЭЛЕКТРОННУЮ ПОДПИСЬ ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, НЕОБХОДИМО:

▶ Зарегистрироваться на официальном ресурсе портала УЦ uc.kadastr.ru как юридическое лицо и создать запрос на заключение договора, заполнив все необходимые реквизиты организации.

▶ После подтверждения корректности внесенных данных посетить офис приема документов для заключения договора.

▶ На портале УЦ uc.kadastr.ru оформить заявки на сотрудников, загрузив копии соответствующих документов (паспорт, СНИЛС, ИНН).

▶ Осуществить оплату.

▶ Посетить офис приема лично или направить уполномоченное лицо с копиями документов для удостоверения личности. После подписания пакета документов заявитель самостоятельно, скачивает квалифицированный сертификат из личного кабинета УЦ или получает квалифицированный сертификат, записанный на отчуждаемый носитель ключевой информации, в офисе приема.

Срок изготовления квалифицированного сертификата составляет один рабочий день при условии быстрой подготовки и передачи в УЦ необходимого пакета документов и оперативной оплаты.

Услуга предоставляется во всех регионах Российской Федерации, в том числе и в Республике Татарстан по адресу: г. Казань, ул. Владимира Кулагина, д. 1.

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ МФЦ И РОСРЕЕСТРА – НОВЫЙ ФОРМАТ ОТНОШЕНИЙ

НАТАЛЬЯ БАРКОВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ГБУ «МФЦ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН»



Государственные услуги Управления Росреестра по Республике Татарстан в филиалах ГБУ «МФЦ в Республике Татарстан» на сегодняшний день являются наиболее популярными. Это государственная регистрация прав на недвижимое имущество и государственный кадастровый учет, предоставление сведений из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

МФЦ «Мои документы» — это единственные пункты приема, куда можно подать документы на регистрацию права собственности в бумажном виде. За получением услуг Росреестра в МФЦ Татарстана ежедневно обращаются в среднем более 200 заявителей, а в крупных городах — до 500 обращений. Услуги Росреестра на сегодняшний день составляют более 50% от общего количества оказываемых в МФЦ услуг.

Взаимодействие с МФЦ по предоставлению услуг осуществляется на основании трехстороннего соглашения № 5, заключенного 12 декабря 2016 года между ГБУ «МФЦ», Управлением Росреестра по Республике Татарстан и Филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Татарстан.

В ходе оказания услуги сотрудники МФЦ (операторы) при приеме документов у граждан устанавливают личность заявителей, проверяют комплектность документов, при необходимости консультируют по вопросам оказания услуги Росреестра, поскольку являются высококвалифицированными специалистами и обладают всей необходимой информацией, заполняют заявления и далее передают их вместе с прилагаемыми документами в Росреестр. Прием документов осуществляется в электронном виде в программном комплексе Росреестра ПК ПВД (прием и выдача документов), посредством которого сотрудники Росреестра незамедлительно получают из МФЦ заявление и скан-образы документов заявителя для рассмотрения и принятия решения.

Для повышения эффективности работы и повышения квалификации по вопросам приема документов сотрудники МФЦ постоянно проходят обучение по вопросам оказания услуг Росреестра, в том числе с учетом постоянно меняющегося законодательства по вопросам государственной регистрации прав. Кроме того, сотрудники МФЦ могут одновременно и в процессе приема гражданина получить необходимую консультацию у специалиста Росреестра при возникновении проблемных вопросов, чтобы обеспечить надлежащий прием документов и исключить повторное обращение заявителя, связанное с доприносом недостающих документов.

Взаимодействие МФЦ и Росреестра в таком формате позволяет в полной мере соблюдать сроки оказания услуг, обеспечивать прием документов в соответствии с установленными требованиями и исключать факты приостановки и (или) отказа в предоставлении услуг со стороны Росреестра.

Еще одним положительным моментом является то, что при подаче гражданами документов на регистрацию прав или получение сведений из ЕГРН предусмотрен экстерриториальный принцип, в рамках которого заявитель (физическое или юридическое лицо) может обратиться за услугой Росреестра в любой из 50-ти филиалов МФЦ по республике, независимо от места проживания или местонахождения имущества, в том числе в целом по России.

Поэтому очень часто многие граждане, обращаясь за услугами, все еще продолжают думать, что пришли подавать документы в Росреестр, как это было установлено раньше (до 2015 года), а не в МФЦ. Однако отличительной особенностью центров является предоставление большого спектра государственных и муниципальных услуг различных органов власти (федеральных, региональных, муниципальных), оказываемых по принципу «одного окна», а также удобный график работы центров для посетителей. Кроме того, сеть МФЦ сделали узнаваемой по всей стране, это Единый бренд оформления вывесок и помещений «Мои документы».

За 7 месяцев 2017 года в МФЦ гражданам оказано уже более 1,2 млн. услуг по линии Росреестра, в том числе: 872 366 услуг – по регистрации прав, 90 449 услуг – по кадастровому учету и 295 052 услуги – по предоставлению сведений ЕГРН.

За получением услуг в МФЦ можно предварительно записаться на Портале услуг РТ, или через сайт ГБУ МФЦ по адресу: <http://mfc16.tatarstan.ru>

Работа в сфере оказания услуг Росреестра постоянно совершенствуется. Так, в Татарстане в текущем году утвержден План мероприятий («дорожная карта») по улучшению инвестиционного климата в Республике Татарстан, в соответствии с установленными на федеральном уровне Целевыми моделями упрощения процедур ведения бизнеса и повышения инвестиционной привлекательности субъектов Российской Федерации. Для достижения этих целей мероприятиями плана предусмотрено повышение количества (доли) заявлений о государственной регистрации прав, подаваемых через МФЦ, обеспечение разработки и внедрения стандарта предоставления государственных услуг Росреестра на базе МФЦ, осуществление контроля за доступностью услуг Росреестра, предоставляемых в МФЦ.

Государственным бюджетным учреждением «МФЦ в Республике Татарстан» постоянно проводится анализ эффективности работы филиалов МФЦ. По итогам обращения, направленного в адрес Президента Республики Татарстан Р.Н.Минниханова, принято решение об открытии дополнительного филиала МФЦ в г.Казани, в целях оптимизации окон приема и разгрузки четырех действующих в городе центров.

Как показывают результаты оценок гражданами качества оказания услуг Росреестра, поступивших через федеральную Информационно-аналитическую систему «Мониторинг качества госуслуг» (ИАС МКГУ) за 1 полугодие 2017, более 90% заявителей, которые подавали документы через МФЦ, дали высокие оценки при получении услуг Росреестра.

РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА И ВЦТО — ЭФФЕКТИВНОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ



МАРИЯ ХОДАКОВА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПРАВОВОГО И МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ» – ВЕДОМСТВЕННОГО ЦЕНТРА ТЕЛЕФОННОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ «КАЗАНЬ»

В повседневной жизни мы сталкиваемся с большим количеством задач, и время, затраченное на их реализацию, как правило, ограничено. В связи с этим хотелось бы отметить один из способов, который поможет заявителю сэкономить свое время при получении услуг, оказываемых Росреестром.

Одним из наиболее эффективных примеров взаимодействия и совместной работы с территориальными органами Росреестра является процесс взаимодействия ВЦТО и Управления Росреестра по Республике Татарстан, позволяющее оперативно и качественно предоставлять информацию заявителям.

Все процессы взаимодействия ВЦТО с сотрудниками Росреестра и ФГБУ «ФКП Росреестра», обеспечивающие выполнение функций обслуживания заявителей, обратившихся в ВЦТО, регламентированы приказом Росреестра «О порядке организации и координации деятельности ведомственных центров телефонного обслуживания Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии».

Согласно Регламенту ответы на большинство вопросов от граждан, проживающих как на территории Татарстана, так и в других субъектах Российской Федерации, операторы «горячей линии» Росреестра стараются предоставить в режиме входящего звонка, независимо касаются ли вопросы регистрации прав собственности на недвижимое имущество или государственного кадастрового учета.

Однако существуют вопросы, ответы на которые не могут быть предоставлены в режиме текущего звонка. Такими вопросами являются, например, сложные методические вопросы или сугубо частный случай заявителя, требующий детального рассмотрения, необходимости привлечение сотрудников другого ведомства, в том числе и Управления. Данные вопросы фиксируются операторами в программном комплексе ВЦТО в качестве отложенных запросов и перенаправляют-

ся для рассмотрения по принадлежности в соответствующий территориальный орган Росреестра, филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» или службу технической поддержки сервисов Росреестра.

Начиная с 2016 года, в целях автоматизации процессов поддержки оказания государственных услуг населению в ведомственных центрах телефонного обслуживания и эксплуатации информационно-телекоммуникационной инфраструктуры Росреестра, для регистрации и обработки обращений граждан была введена в эксплуатацию Единая система регистрации и обработки обращений (ЕСРОО). Данная система позволяет отслеживать маршрутизацию запросов, а именно кто является исполнителем, в какой момент был переназначен запрос, а также видеть результат его рассмотрения.

В данном случае максимальный срок рассмотрения запроса будет составлять не более 8 рабочих дней с даты формирования запроса оператором ВЦТО.

Здесь можно отметить несколько положительных моментов:

- вопрос заявителя будет рассмотрен непосредственно сотрудниками территориального отдела, в который заявитель намерен обратиться;
- заявителю не нужно тратить свое время для посещения офиса приема Росреестра;
- сотрудники ВЦТО самостоятельно сформируют запрос, направят его по принадлежности и предоставят ответ заявителю любым удобным способом (на адрес электронной почты либо по телефону).

Если говорить о цифрах, то в адрес Управления сотрудниками ВЦТО направляется на рассмотрение порядка двухсот запросов в месяц от заинтересованных граждан.

Кроме того, в случае необходимости сотрудники ВЦТО могут помочь заявителю в формировании письменного обра-

щения. Для этого необходимо обратиться на телефон «горячей линии» и сообщить оператору о намерении сформировать обращение, в которое также будет направлено по принадлежности для дальнейшего рассмотрения и подготовки ответа заявителю непосредственно сотрудниками Управления. Такое обращение будет рассмотрено в течение 30 дней со дня регистрации обращения в Управлении.

В соответствии с Регламентом сотрудники ВЦТО обязательно уведомят заявителя о дате регистрации обращения в Управлении, а также регистрационном номере его обращения и ориентировочном сроке рассмотрения. Следует отметить, ни разу не зафиксировано нарушение сроков предоставления ответа заявителю по его запросу в процессе совместной работы ВЦТО и Управления. Таким образом, операторы ВЦТО во взаимодействии с Управлением сделают за заявителя все необходимые действия для получения им необходимой и столь важной информации.

Еще одним немаловажным моментом взаимодействия ВЦТО и Управления, способствующим также доступности и качеству предоставляемых государственных услуг для заявителя, является наполнение информационного ресурса «База знаний», который применяется при консультировании заявителей операторами ВЦТО. Использование в работе оператора «Базы знаний» позволяет снизить риск некорректного информирования заявителя, а также реализовать единый стандарт предоставления информации операторами ВЦТО.

Непосредственное наполнение данного ресурса в части информации, относящейся к деятельности Управления, осуществляется на основании информационных писем, направленных в адрес ВЦТО сотрудниками Управления. В течение не более трех рабочих дней информация, которая в них содержится, переносится в «Базу знаний», например, график личного приема граждан руководителем, заместителями руководителя Управления. Как результат такого взаимодействия, повышается качество консультации в режиме телефонного звонка, что приводит к увеличению производительности операторов ВЦТО, а также снижению числа повторных обращений заявителей, в том числе и в Управлении. ●

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ В СФЕРЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАК ОСНОВА ВЫПОЛНЕНИЯ ПОСТАВЛЕННЫХ ЗАДАЧ

Основной целью развития государственной политики в сфере земельных и имущественных отношений Республики Татарстан является повышение эффективности управления государственным и муниципальным имуществом, развитие земельных и имущественных отношений в Республике Татарстан как одного из значимых факторов социального и экономического роста Республики Татарстан.

Эффективное управление имуществом является необходимым условием успешного функционирования и развития государства и различных хозяйствующих субъектов. В отношении оценки эффективности управления государственным (муниципальным) имуществом понятие «эффективность» применительно к процессу управления публичной собственностью и предполагает соответствие деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления потребностям, запросам и ресурсам общества по принципу «цели-результаты» при регламентированных затратах.

Эффективное использование ресурсов, находящихся в собственности Республики Татарстан и ее муниципальных образований, зависит от полноты и качества их учета, который невозможен без обеспечения порядка государственной регистрации прав. Именно данное направление является основным во взаимодействии Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан с Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

В целях повышения эффективности деятельности и исполнения норм действующего законодательства Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан совместно с Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан в 2016 году проведена ра-



АЗАТ ХАМАЕВ /
МИНИСТР ЗЕМЕЛЬНЫХ И ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

бота по переходу к подаче документов на государственную регистрацию прав в электронном виде.

На сегодняшний день Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан в адрес Управления Росреестра по Республике Татарстан направлено порядка 2000 заявлений о государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также иных регистрационных действий, из них более 1000 — в электронной форме.

Работа с порталом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии позволяет осуществить подачу документов на переход права собственности в одностороннем порядке, а также сэкономить рабочее время за счет сокращения выездов представителей Министерства в Росреестр Татарстана.

В целях продвижения сервиса электронной регистрации прав Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан были организованы совещания с муниципальными районами и городскими округами Республики Татарстан, на которых подведены итоги работы по внедрению электронной услуги государственной регистрации прав в деятельность органов местного самоуправления. Муниципальным образованиям республики, столкнувшимся с трудностями и проблемами при регистрации прав в электронном виде, оказана всесторонняя консультативная помощь и поддержка

при внедрении в работу данной услуги. Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившим в силу с 1 января 2017 года, предусмотрено межведомственное информационное взаимодействие органов государственной власти. При поступлении документов в порядке межведомственного взаимодействия орган регистрации прав вносит на их основании сведения в Единый государственный реестр недвижимости и уведомляет правообладателя о внесении. Данное межведомственное информационное взаимодействие позволяет упростить учетно-регистрационную процедуру недвижимого имущества.

В настоящее время, в целях обеспечения исполнения норм законодательства, Министерством информатизации и связи Республики Татарстан совместно с Министерством земельных и имущественных отношений Республики Татарстан и Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан проводятся мероприятия для реализации возможности прямого информационного взаимодействия органов местного самоуправления и органов государственной власти Республики Татарстан с Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан на сокращение трудовых и временных затрат при регистрации сделок с имуществом и земельными участками, находящимися в распоряжении Республики Татарстан и муниципальных образований республики согласно действующему законодательству.



ПРОКУРАТУРА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН: О ПРОБЛЕМАХ В ОРГАНИЗАЦИИ МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

ЗУЛЬФИЯ ШАКИРОВА / СТАРШИЙ ПРОКУРОР ОТДЕЛА № 4 УПРАВЛЕНИЯ ПО НАДЗОРУ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРОКУРАТУРЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН



Обеспечение деятельности по предоставлению государственных услуг является одним из главных направлений проводимой в России административной реформы. Организация предоставления государственных услуг оказывает существенное влияние на социально-экономическую ситуацию в стране, носит комплексный и масштабный характер в связи

с тем, что затрагивает практически все приоритетные сферы жизни общества.

В связи с этим надзор за соблюдением законов органами государственной власти и местного самоуправления в сфере предоставления государственных и муниципальных услуг является одним из приоритетных направлений деятельности органов прокуратуры. Прокуроры в случае выявления нарушений законодательства в указанной сфере принимают меры к их устранению и недопущению впредь, а также привлечению к установленной законом ответственности виновных лиц. Практика показывает, что зачастую именно органам прокуратуры удается сдвинуть с мертвой точки груз наболевших проблем.

Так, во втором квартале текущего года в прокуратуру республики из Управления Росреестра по Республике Татарстан ста-

ла поступать информация о допусках должностными лицами органов местного самоуправления нарушениях установленного порядка межведомственного информационного взаимодействия, выразившихся в непредоставлении или несвоевременном предоставлении информации по запросам государственных регистраторов, что явилось серьезным препятствием для осуществления Управлением функций по внесению необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости, а также привело к увеличению количества жалоб граждан, не довольных качеством предоставляемых государственных услуг.

Статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ) установлена обязанность органов государственной власти и органов местного самоуправления направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений об утверждении результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, установлении или изменении разрешенного использования земельного участка, переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение, установлении или изменении границ населенного пункта, переводе земельного участка из одной категории земель в другую и прочее.

Перечень документов и состав содержащихся в них сведений, направляемых в орган регистрации прав, порядок их направления, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, регламентированы Правилами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532.

Законом предусмотрена возможность обращения заинтересованного лица в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в том случае если указанные в ст. 32 Закона № 218-ФЗ сведения не внесены в Единый государственный реестр недвижимости. При этом орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения заявления самостоятельно запрашивает документы (содержащиеся в них сведения) в органах государственной власти и органах местного самоуправления. Органы государственной власти и органы местного самоуправления направляют в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в соответствии со ст. 32 Закона № 218-ФЗ.

Проведенные прокурорами по информации Управления Росреестра по Республике Татарстан проверки показали, что факты нарушений действительно имеют место. Благодаря вмешательству прокуроров удалось добиться главного - донести до органов местного самоуправления, что они обязаны соблюдать установленный законом порядок межведомственного информационного взаимодействия, несоблюдение данного порядка неотвратимо влечет привлечение виновных лиц к установленной законом ответственности.

Так, прокурором Пестречинского района установлено, что на запрос Управления Росреестра по Республике Татарстан о предоставлении документа, подтверждающего перевод жилого помещения в нежилое, поступивший 16.05.2017, ответ дан лишь 03.07.2017. Также на запрос о предоставлении документа, подтверждающего ввод объекта в эксплуатацию, поступивший 19.05.2017, ответ дан 02.06.2017. С нарушением сроков исполнения и запросы, направленные 18.04.2017 и 03.05.2017.

Согласно ч. 3 ст. 14.35 КоАП РФ нарушение установленно-го законом порядка информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости должностным лицом, ответственным за представление в указанном порядке соответствующего документа, а равно представление в указанном порядке документа, содержащего недостоверные сведения, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от трех тысяч до пяти тысяч рублей.

По результатам проверки прокуратурой района 22.06.2017 и 05.07.2017 в отношении руководителя исполнительного комитета Пестречинского муниципального района Фасхутдинова М.Х. возбуждены 2 дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 3 ст. 14.35 КоАП РФ. Постановлениями мирового судьи судебного участка № 2 по Пестречинскому судебному району от 31.07.2017 Фасхутдинов М.Х. признан виновным в совершении правонарушения, предусмотренного ч. 3 ст. 14.35 КоАП РФ, ему назначено административное наказание в виде предупреждения.

Аналогичные постановления в отношении должностных лиц органов местного самоуправления вынесены Лениногорским городским прокурором и прокурором Мамадышского района. На сегодняшний день виновные должностные лица судом привлечены к административной ответственности.

Прокурором Черемшанского района в действиях начальника отдела информатизации и информационной безопасности Исполнительного комитета Черемшанского муниципального района

**БЛАГОДАРЯ ВМЕШАТЕЛЬСТВУ ПРОКУРОРОВ
УДАЛОСЬ ДОБИТЬСЯ ГЛАВНОГО - ДОНЕСТИ ДО
ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ, ЧТО
ОНИ ОБЯЗАНЫ СОБЛЮДАТЬ УСТАНОВЛЕННЫЙ
ЗАКОНОМ ПОРЯДОК МЕЖВЕДОМСТВЕННОГО
ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ,
НЕСОБЛЮЖДЕНИЕ ДАННОГО ПОРЯДКА
НЕОТВРАТИМО ВЛЕЧЕТ ПРИВЛЕЧЕНИЕ
ВИНОВНЫХ ЛИЦ К УСТАНОВЛЕННОЙ ЗАКОНОМ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ.**

Сибгатуллина Р.М. и заместителя председателя Палаты имущественных и земельных отношений Черемшанского муниципального района Маркелова Р.В. выявлены нарушения ч. 3 ст. 7.2 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг», выразившиеся в непредоставлении ответов на запросы Управления Росреестра по Республике Татарстан в пятидневный срок. По результатам проверки в отношении указанных должностных лиц возбуждены дела об административном правонарушении, предусмотренном ст. 19.7 КоАП РФ (непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу) сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности). Материалы направлены для рассмотрения мировому судье судебного участка № 1 по Черемшанскому судебному району. Постановлениями мирового судьи от 03.08.2017 Сибгатуллин Р.М. и Маркелов Р.В. привлечены к административной ответственности.

В ходе проведенной прокурором Тюлячинского района проверки установлено, что в нарушение требований Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» должностными лицами Исполнительного комитета Тюлячинского муниципального района не организована работа программных и технических средств информационных систем, подключенных к системе межведомственного электронного взаимодействия, в результате чего не обеспечен прием входящих электронных запросов из государственных органов, подключенных к Единой системе, и своевременное направление ответов на них. В связи с этим прокуратурой района руководителю исполнительного комитета Тюлячинского муниципального района внесено представление с требованием устранить выявленные нарушения закона. Представление прокурора в установленном порядке рассмотрено, приняты меры к устранению выявленных нарушений и недопущению их впредь, 1 должностное лицо привлечено к дисциплинарной ответственности.

Бавлинским городским прокурором и прокурором Мамадышского района в адрес руководителей Исполнительных комитетов районов также внесены представления об устранении нарушений законодательства об организации предоставления государственных и муниципальных услуг. Акты прокурорского реагирования рассмотрены, приняты меры по устранению выявленных нарушений.

Надеюсь, что благодаря совместным усилиям и дальнейшему взаимодействию удастся добиться исполнения должностными лицами органов местного самоуправления своих прямых установленных законом обязанностей.

ОСОБЕННОСТИ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



ИРИНА КОЗАЧЕК / СОВЕТНИК ГОСУДАРСТВЕННОЙ ГРАЖДАНСКОЙ СЛУЖБЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 1 КЛАССА УПРАВЛЕНИЯ ФНС ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Ежегодно правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства получают налоговые уведомления — по почте, либо через «Личный кабинет налогоплательщика» на сайте ФНС России. Срок уплаты имущественных налогов за 2016 год — 01.12.2017г., налоговые уведомления будут направлены гражданам не позднее 01.11.2017 г.

Для целей исчисления налогов все необходимые для этого сведения, в том числе адрес, площадь, размер стоимости объекта, информация о правообладателях и т.п., представляются в налоговые органы от органов регистрации, в данном случае — от Управления Росреестра по Республике Татарстан. Налоговым кодексом Российской Федерации установлена периодичность представления такой информации — ежедекадно, а также ежегодно.

Только при наличии полной и качественной информации об объекте налогообложения — земельном участке или объекте капитального строительства — налоговые органы могут исчислить земельный налог и налог на имущество физических лиц соответственно.

При исчислении налогов применяются нормы Налогового законодательства, устанавливающие особенности исчисления налогов.

Налоговые ставки по указанным налогам определяют представительные органы муниципальных образований, для удобства граждан налоговые органы ежегодно размещают информацию о них в сервисе «Справочная информация о ставках и льготах по имущественным налогам» на сайте ФНС России.

ОСТАНОВИМСЯ ПОДРОБНЕЕ НА ОСОБЕННОСТЯХ ИСЧИСЛЕНИЯ ГРАЖДАН НАЛОГА НА ИМУЩЕСТВО.

С 2015 года в Республике Татарстан исчисление имущественного налога производится от кадастровой стоимости строений и помещений (до 2014 года включительно при начислении налога применялась инвентаризационная стоимость).

Такой подход к исчислению имущественного налога направлен на оптимизацию налоговой нагрузки, так как кадастровая стоимость объектов недвижимости приближена к рыночной стоимости. Налогообложение «по-новому» закреплено 32 Главой Налогового кодекса РФ, где подробно расписаны все нюансы расчета налога. При расчете суммы налога с 2015 года используются вычеты в размере стоимости 10 квадратных метров - по комнатам, 20 кв.м. - по квартирам и 50 кв.м. — по жилым домам (льготируется только один объект каждого вида). Постепенное увеличение налоговой нагрузки планируется в течение 5 лет.

С 1 января 2017 порядок предоставления налоговых льгот остался прежним. Граждане, пользующиеся в прошлом году налоговыми льготами, также продолжают ими пользоваться. В случае возникновения права на льготу налогоплательщи-

**ТОЛЬКО ПРИ НАЛИЧИИ ПОЛНОЙ И КАЧЕСТВЕННОЙ
ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ —
ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ИЛИ ОБЪЕКТЕ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА — НАЛОГОВЫЕ
ОРГАНЫ МОГУТ ИСЧИСЛИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ
И НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ
СООТВЕТСТВЕННО**

ку необходимо обратиться в любой налоговый орган и представить оригиналы документов, подтверждающих такое право. Направить заявление и документы-основания можно, воспользовавшись электронными сервисами ФНС, в том числе с помощью Интернет-сервиса «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц».

Изменения коснулись уплаты налога на имущества индивидуальными предпринимателями, которые имеют помещения в торговых центрах. По таким помещениям также исчислен имущественный налог по кадастровой стоимости. С 2015 года впервые вовлечены в налоговый оборот объекты незавершенного строительства и объекты индивидуальных предпринимателей, расположенные в торговых центрах с площадью от 3000 кв.м. в городах республики: Казань, Н.Челны, Альметьевск, Нижнекамск. С 2016 года размер площади торговых центров, где применяется кадастровая стоимость при исчислении налога, снижен до 2000 кв.м.

ЧТО ЖЕ КАСАЕТСЯ ИСЧИСЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО НАЛОГА, ТО НЕКОТОРЫХ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЖДУТ НОВАЦИИ.

Пунктом 16 статьи 396 НК РФ (в редакции, действовавшей до 01.01.2008) установлено, что в отношении земельных участков, приобретенных в собственность физическими лицами для индивидуального жилищного строительства, исчисление суммы налога производится с учетом коэффициента 2 в течение периода проектирования и строительства, превышающего десятилетний срок, вплоть до государственной регистрации прав на построенный объект недвижимости.

В случае если за 10 лет граждане ничего не построили на этой земле и не зарегистрировали право собственности на объекты недвижимого имущества, то налог начинает исчисляться с коэффициентом «2».

В то же время при определении десятилетнего периода учитывается дата выдачи разрешения на строительство жилого дома. Десять лет будут исчисляться с даты выдачи разрешения, а не с регистрации прав на земельный участок.

Другие правила исчисления земельного налога сохранены (базой остается кадастровая стоимость земельного участка).



НАИБОЛЕЕ ЧАСТЫЕ ОШИБКИ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

АЛСУ САБИРЗЯНОВА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает кадастровый инженер.

От его профессионализма и добросовестности зависит, как будут реализованы и защищены права граждан и юридических лиц на принадлежащие им земельные участки. Качество работы кадастрового инженера влияет не только на права отдельных лиц (заказчика и смежных землепользователей), достоверность сведений Единого государственного реестра недвижимости, развитие рынка недвижимости, но и во многом на рациональность использования земли, обеспечение ее охраны.

Однако при подготовке кадастровыми инженерами документов для осуществления государственного кадастрового учета встречается немало ошибок, которые приводят к принятию органом регистрации прав решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

По результатам анализа и обобщения основных ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке межевых, технических планов, актов обследования, установлено, что самым распространенным основанием для принятия решения о приостановлении является пункт 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации) – форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Основными ошибками при подготовке межевого плана являются неверно указанные виды кадастровых работ, кадастровых кварталов, номера уточняемого земельного участка или смежных земельных участков; отсутствие в разделе «Заключение кадастрового инженера» обоснованного вывода о наличии реестровой ошибки. Также имеются противоречия между межевым

планом и сведениями Единого государственного реестра недвижимости в сведениях об объекте капитального строительства, расположенного на исходном и образуемом земельных участках; при картометрическом методе определения координат характерных точек границ земельного участка не указан документ, содержащий координатную основу; в реквизите 4 раздела «Общие сведения о кадастровых работах» не указаны — номера и даты заключения договора на выполнение кадастровых работ, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС); в состав приложения межевого плана не включено согласие заказчика кадастровых работ (физического лица) на обработку персональных данных; в составе межевого плана отсутствует документ, содержащий сведения о границах земельного участка (графическую информацию), либо ссылка на документы, подтверждающие фактическое местоположение границ земельного участка на местности 15 и более лет с обоснованием местоположения уточняемых границ земельного участка в разделе «Заключение кадастрового инженера», наименование и реквизиты таких документов не указаны в разделе «Исходные данные»; в составе межевого плана отсутствует документ, подтверждающий полномочия на согласования границ.

При подготовке технического плана часто указывают неверный вид кадастровых работ; в разделе «Характеристики объекта недвижимости» не все кадастровые номера земельных участков и неверный номер кадастрового квартала, в пределах которого расположен объект недвижимости, а также неправильный адрес в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС) виде, при этом и документ, подтверждающий присвоение адреса отсутствует; в разделе «Общие сведения о кадастровых работах» не все сведения о кадастровом инженере, а именно номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность; в состав технического плана не включают поэтажный план, в состав приложения к Декларации – копии правоустанавливающих документов на объект недвижимости.

Основным замечанием к Акту обследования является то, что в составе приложения к Акту обследования отсутствуют документы, подтверждающие прекращение существования объекта недвижимости или являющиеся основанием для сноса объекта недвижимости и в «Заключении кадастрового инженера» не приведена причина их неиспользования.

В некоторых случаях межевой и технический планы изначально готовятся для судебных органов, о чем кадастровый инженер указывает в разделе «Заключение кадастрового инженера», но документы направляются в орган регистрации прав с целью получения решения о приостановлении для дальнейшего обращения в суд.

КАЧЕСТВО РАБОТЫ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА ВЛИЯЕТ НЕ ТОЛЬКО НА ПРАВА ОТДЕЛЬНЫХ ЛИЦ (ЗАКАЗЧИКА И СМЕЖНЫХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ), ДОСТОВЕРНОСТЬ СВЕДЕНИЙ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ, РАЗВИТИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, НО И ВО МНОГОМ НА РАЦИОНАЛЬНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ, ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЕЕ ОХРАНЫ.

АВТОРИТЕТ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА – ДЕЛО РУК САМОГО КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА!



АВВАКУМОВ ОЛЕГ ВАСИЛЬЕВИЧ / ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ – ПРЕЗИДЕНТ СРО «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ». СТАРШИЙ ПРЕПОДАВАТЕЛЬ ИНСТИТУТА УПРАВЛЕНИЯ ЭКОНОМИКИ И ФИНАНСОВ КАЗАНСКОГО (ПРИВОЛЖСКОГО) ФЕДЕРАЛЬНОГО УНИВЕРСИТЕТА

С вступлением в силу Федерального Закона № 452-ФЗ от 30 декабря 2015 года «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статьи 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в целях повышения качества оказания услуг в сфере кадастровой деятельности были существенно повышены требования к кадастровым инженерам и введено их обязательное членство в СРО. Саморегулируемым организациям при этом был передан ряд функций регулятора кадастровой деятельности (контроль работы кадастровых инженеров, повышение квалификации и проведение аттестации, аннулирование аттестатов, ведение реестров кадастровых инженеров и рассмотрение жалоб на их профессиональную деятельность). В реестре кадастровых инженеров СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» на сегодняшний день насчитывается около 1400 членов. Из них 626 кадастровых инженеров работают в Республике Татарстан.

Следуя требованиям законодательства, кадастровый инженер при осуществлении своей деятельности обязан соблюдать правовые акты Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандарты осуществления кадастровой деятельности и правила профессиональной этики кадастровых инженеров. Он несёт бремя ответственности за несоблюдение указанных требований в виде возможности применения к нему:

1) дисциплинарной ответственности со стороны саморегулируемой организации, вплоть до исключения из ее членов (что влечет прекращение профессиональной деятельности сроком на 2 года);

2) административной ответственности за внесение заведомо ложных сведений

в межевой план, технический план или акт обследования, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния;

3) уголовной ответственности за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план или акт обследования, или подлог документов, на основании которых они были подготовлены.

Поскольку кадастровый инженер перед заказчиками кадастровых работ и третьими лицами также несет имущественную ответственность, его деятельность подлежит обязательному страхованию.

Несмотря на то, что главной целью нововведений в законодательство было повышение качества и сокращение сроков выполнения кадастровых работ, практика показывает, что у граждан имеется много нареканий к качеству работы кадастровых инженеров.

Управлением Росреестра по Республике Татарстан и Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан был подготовлен рейтинг кадастровых инженеров, ранжированных согласно процентам приостановок (и отказов в снятии приостановок) от общего количества решений, принятых при постановке на государственный кадастровый учёт на основании документов, подготовленных кадастровыми инженерами. С указанным рейтингом можно открыто ознакомиться на официальном сайте Управления Росреестра по Республике Татарстан.

Рейтинг основан на данных о 374 наиболее активно работающих кадастровых инженерах Республики Татарстан (более 20 обращений в орган ГКУ), из них 276 кадастровых инженеров (74% от общего числа) допустили в своей деятельности более 35% приостановок и отказов, 87 кадастровых инженеров (23% от общего числа) имели процент приостановле-

ний менее 35%, но более 18 %, и только 11 кадастровых инженеров (3% от общего числа) имели хорошие результаты своей деятельности (менее 18% приостановлений и отказов).

Из этого следует, что основная масса кадастровых инженеров работала в текущем году с серьезными замечаниями. Это свидетельствует, на наш взгляд, о том, что татарстанские инженеры не сумели в должной степени оценить профессиональную ответственность современного кадастрового специалиста.

Качественный анализ причин приостановок показывает, что значительное количество приостановок связано с техническими ошибками кадастровых инженеров, допускаемыми при подготовке межевых, технических планов и актов обследования. Кадастровым инженерам и их работодателям необходимо предпринять организационные меры и усилить контроль за подготовкой документов для сокращения количества такого рода приостановок.

Вторая категория приостановок связана с неправильным оформлением постановлений и решений, принятых уполномоченными органами муниципалитетов. Кадастровым инженерам, как профессионалам кадастровой деятельности, при работе с муниципальными образованиями следует быть более настойчивыми и аргументировано отстаивать свою профессиональную позицию в отношении исходной документации.

Третья категория приостановок, самая неприятная, поскольку связана она с нарушениями законодательства: нарушениями порядка согласования границ, нарушениями, связанными с допустимыми размерами земельных участков, некорректными или недостаточными основаниями для проведения межевания. Подобного рода нарушения отрицательно сказываются на деловой репутации не только конкретного кадастрового инженера, но и всего профессионального сообщества. Поэтому такие нарушения могут послужить основанием для проведения контрольных и дисциплинарных мероприятий в отношении допускающих их кадастровых инженеров.

Законодательством было предусмотрено введение различных мер по стимулированию повышения качества работы кадастровых инженеров. Возросли требования к уровню подготовки кадастровых инженеров. Новичкам в профессии, перед тем как стать специалистами в области кадастровой деятельности, надо будет в течение двух лет проходить стажировку под началом опытного кадастрового инженера.

Законодательством также предусмотрено обязательное повышение квалификации кадастровых инженеров. Для этого на базе Приволжского федерального университета организованы дистанционные курсы повышения квалификации, а на базе Казанского аграрного университета – заочные курсы профессиональной переподготовки.

В соответствии с федеральным законодательством, Национальным объединением саморегулируемых организаций кадастровых инженеров было утверждено «Положение об осуществлении саморегулируемой организацией кадастровых инженеров контроля за профессиональной деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований законодательства Российской Федерации в области кадастровых отношений, стандартов осуществления кадастровой деятельности и правил профессиональной этики кадастровых инженеров, рассмотрении жалоб на действия своих членов, порядке применения мер дисциплинарного воздействия». Функция контроля за деятельностью членов осуществляется специализированным органом СРО – Контрольной комиссией.

Контроль проводится в виде плановых и внеплановых проверок. Проверки проводятся в форме документарных и (или) выездных проверок.

Саморегулируемая организация обязана рассматривать жалобы на действия своих членов, совершенные в период членства в этой СРО, и проводить внеплановые проверки по данным фактам.

Продолжительность проверки не должна превышать 20 рабочих дней. При выявлении в ходе проверки нарушений требований законодательства, Акт проверки в течение 3 рабочих дней передается в Дисциплинарную комиссию СРО для принятия решения о применении мер дисциплинарного воздействия.



Законодательством предусмотрены следующие меры дисциплинарного воздействия:

- предупреждение;
- предписание об устранении нарушения;
- исключение из состава СРО.

Сведения о результатах проведенных саморегулируемой организацией проверок членов такой организации и фактах применения к ним дисциплинарных мер подлежат отображению в реестре членов саморегулируемой организации.

Кроме контрольных проверок, основанием для исключения кадастрового инженера из состава СРО (ведущего к прекращению профессиональной деятельности), являются следующие обстоятельства:

- представление подложных документов в СРО;
- заявление о выходе из СРО;
- нарушение обязательных условий членства в СРО (исключение на 2 года);
- признание кадастрового инженера недееспособным или ограниченно дееспособным на основании решения суда;
- принятие в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по установленным основаниям, и суммарное количество которых составляет 25 и более % от общего количества положительных и отрицательных решений об осуществлении кадастрового учета, при условии, что общее количество таких решений не менее 20 (исключение на 2 года);

- принятие за последние 3 года деятельности кадастрового инженера органом кадастрового учета 10 и более решений о необходимости устранения кадастровых ошибок (исключение на 2 года);
- неосуществление кадастровой деятельности в течение 3 лет (исключение на 2 года);
- непредставление в течение 30 рабочих дней со дня регистрации в орган кадастрового учета актов согласования (исключение на 2 года);
- нарушение кадастровым инженером установленного срока уплаты членских взносов, более чем на 3 месяца (исключение на 6 месяцев).

Обращаясь к лицам, которые хотят заказать кадастровые работы и стоят перед выбором кадастрового инженера, хочется отметить следующее. Все данные о кадастровых инженерах (членах Ассоциации) имеются на сайте СРО (www.priokirt.ru). Там размещены также жалобы на работу кадастровых инженеров и принятые в отношении их дисциплинарные меры СРО. Также заявители, прежде чем принять решение о выборе кадастрового инженера, могут ознакомиться с рейтингом кадастровых инженеров, размещенным на сайте Управления Росреестра по РТ (<http://rosreestr.tatarstan.ru/rus/rejting-kadastrovih-inzhenerov.htm>).

Мы все стремимся повысить качество работы кадастровых инженеров, это наша общая цель. Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» всегда открыта для обсуждения этой важнейшей для нас задачи. ●

ПРАКТИКА ПОКАЗЫВАЕТ, ЧТО У ГРАЖДАН ИМЕЕТСЯ МНОГО НАРЕКАНИЙ К КАЧЕСТВУ РАБОТЫ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

МАРСЕЛЬ ШАФИГУЛИН / НАЧАЛЬНИК МЕЖМУНИЦИПАЛЬНОГО ОТДЕЛА ПО ЕЛАБУЖСКОМУ И МЕНДЕЛЕЕВСКОМУ РАЙОНАМ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов РФ представляют собой уникальную ценность и являются неотъемлемой частью всемирного культурного наследия. Отношения в области сохранения, использования популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия регулируются Федеральным

законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 №73-ФЗ (далее – Закон) и иными нормативными актами.

Государственная регистрация прав на объекты культурного наследия осуществляется одновременно с государственной регистрацией ограничения (обременения). Для этого документы, установившие требования к сохранению, содержанию и использованию указанных объектов, к моменту обращения должны быть оформлены.

Правоустанавливающие документы для государственной регистрации права собственности, иных прав (имущественных — аренды, безвозмездного пользования), а также охранное обязательство и утвердивший его акт органа охраны объектов культурного наследия представляются заявителем самостоятельно.

Если одновременно с заявлением о государственной регистрации прав на объект культурного наследия заявление о государственной регистрации ограничения (обременения) данного права и иные документы не представлены, это служит основанием для приостановления или отказа в государственной регистрации права.

Государственная регистрация ограничения (обременения) права на объект культурного наследия осуществляется по заявлению правообладателя объекта или уполномоченного им на то лица, по требованию судебного пристава-исполнителя, а также по заявлению органа охраны объектов культурного наследия.

За государственную регистрацию возникающего ограничения (обременения) права заявителем уплачивается государственная пошлина в размере, определенном пп. 22 п.1 ст.333.33 Налогового кодекса РФ, которая составляет для физических лиц — 2000 рублей, для юридических лиц — 22 000 рублей.

Стоит отметить, что ограничения (обременения) прав на объекты культурного наследия сохраняются при переходе права собственности или иных вещных прав на указанные объекты к другому лицу.

Договор, предусматривающий передачу права собственности на объект культурного наследия, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого возникает право собственности на такое имущество, по выполнению требований, установленных п.1-3 ст.47.3 Закона.

К моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, действует охранное обязательство в отношении такого объекта, то в таком случае договор должен содержать обязательство лица, у которого возникает право собственности, по выполнению тре-

бований соответствующего охранного обязательства, порядок и условия их выполнения.

Если же договор не содержит вышеуказанных условий, то государственная регистрация права собственности на объект культурного наследия, либо права владения, пользования таким имуществом будет приостановлена специалистами. При неустранении причин приостановления сотрудники ведомства откажут в государственной регистрации. Межмуниципальный отдел по Елабужскому и Менделеевскому районам Управления Росреестра по Республике Татарстан обращает внимание на следующее: копия охранного обязательства и паспорт объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью договора.

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ СОДЕРЖАТСЯ СВЕДЕНИЯ О 21 ОБЪЕКТЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА КОТОРЫЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНЫ ЗА ЕЛАБУЖСКИМ МУНИЦИПАЛЬНЫМ РАЙОНОМ.

Город Елабуга является историческим поселением Федерального значения, включенным в перечень исторических поселений, который утвержден Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 29 июля 2010г. №418/339 (всего в перечне 41 историческое поселение, расположенное на территории Российской Федерации, два из них – в Республике Татарстан).

К наиболее известным объектам культурного наследия города относятся женский монастырь 1868 года постройки по улице Максима Горького, который функционирует по сегодняшний день, а также ряд других монастырей и храмов конца 18 – начало 19 веков. Стоит отметить также и «Епархиальное училище» 1889 года постройки, расположенного по улице Казанская, на сегодняшний день в данном здании располагается филиал КФУ.

На территории Елабужского района находится 184 объекта культурного наследия, 6 объектов федерального значения, 106 объектов республиканского значения, 72 объекта местного значения, 2 объекта археологии, 1 объект монументального искусства, 13 памятников истории, 128 памятников градостроительства и архитектуры, 4 объекта историко-природного ландшафта.



ОТВЕТЫ НА ГОРЯЧИЕ ВОПРОСЫ



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

Как снять с учета ранее учтенный земельный участок? Действующим законодательством предусмотрено снятие с кадастрового учета ранее учтенных земельных участков, сведения о правообладателях на которые в ЕГРН отсутствуют. В соответствии с ч. 3 ст. 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ орган регистрации прав в соответствии с установленными правилами ведения ЕГРН снимает с государственного кадастрового учета земельные участки, учтенные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 г., в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в ЕГРН. В связи с чем, в целях снятия ранее учтенных земельных участков с кадастрового учета необходимо обратиться с письменным обращением в Управление Росреестра по Республике Татарстан с просьбой рассмотреть вопрос о снятии земельных участков с государственного кадастрового учета, которые фактически на местности отсутствуют.

Как исправить реестровую ошибку? Вступивший в силу с 01.01.2017 г. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о ГРН) ввел понятие реестровой ошибки. До 01.01.2017 г. реестровая ошибка называлась кадастровой ошибкой. В соответствии с Законом о ГРН реестровая ошибка — это воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в т.ч. в межевом плане, техническом плане, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы. Для исправления реестровой ошибки необходимо, чтобы в орган регистрации прав от правообладателя земельного участка или объекта капитального строительства (далее - ОКС), в котором выявлена реестровая ошибка, поступило заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество с отметкой об исправлении реестровой ошибки, форма которого утверждена Приказом Минэкономразвития от 08.12.2015 г. № 920 и межевой план на земельный участок (технический план на ОКС), содержащий исправленные сведения о местоположении границ земельного участка либо ОКС. Кроме того, реестровая ошибка в сведениях ЕГРН может быть исправлена на основании решения суда, вступившего в законную силу.

Почему Кадастровая палата направляет уточняющий запрос в государственный орган или орган местного самоуправления, если к заявлению об изменении адреса (вида разрешенного использования и др.) приложено распоряжение, постановление органа местного самоуправления? В соответствии с ч. 2 ст. 33 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о кадастре) орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения заявления самостоятельно запрашивает документы (содержащиеся в них сведения) в органах государственной власти и органах местного самоуправления. Согласно ч. 10 ст. 29 Закона о кадастре факт издания (принятия) акта органа государственной власти или

органа местного самоуправления и достоверность содержащихся в нем сведений проверяются посредством направления межведомственных запросов органом регистрации прав в орган, издавший такой акт, а подлинность нотариально удостоверенного документа и достоверность содержащихся в нем сведений — в порядке получения информации из единой информационной системы нотариата, установленном Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1. Таким образом, обязанность направления межведомственного запроса независимо от того, приложено к заявлению распоряжение или постановление органа местного самоуправления или нет, установлено законодательством.



НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ **ЕКАТЕРИНА МАНЬКОВА** / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ВЕДЕНИЯ ЕГРН ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Где бесплатно можно посмотреть сведения об объекте недвижимости, внесенном в ЕГРН, в онлайн режиме, при этом не подавая запрос? Сведения об объектах недвижимости, внесенных в ЕГРН, в режиме онлайн можно посмотреть на Публичной кадастровой карте (pkk5.rosreestr.ru), а также на официальном сайте Росреестра (rosreestr.ru) в разделе «Сервисы»/ «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Каким образом юридическому лицу можно получить ключ доступа к федеральной государственной информационной системе Единого государственного реестра недвижимости? Согласно п. 3 приказа Минэкономразвития России от 23.12.2015 г. № 968, предоставление ключей доступа осуществляется в электронной форме посредством личного кабинета, размещенного на официальном сайте. Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН осуществляется в электронной форме через личный кабинет или с использованием веб-сервисов.

Инструкция по получению ключа доступа к ФГИС ЕГРН размещена на официальном сайте Росреестра (rosreestr.ru) в разделе «Юридическим лицам»/ «Получить сведения ЕГРН»/ «Получение ключа доступа к ФГИС ЕГРН»

Какую выписку нужно заказать, чтобы в ней отразились сведения о координатах объекта недвижимости? Согласно требованиям Приказа Минэкономразвития России от 25.12.2015 г. № 975 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде», выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости содержит раздел «Описание местоположения объекта недвижимости», в котором отражаются координаты объекта недвижимости. Таким образом, при необходимости получения выписки из ЕГРН, содержащей координаты, необходимо заказывать выписку из ЕГРН об объекте недвижимости.

КАК НЕ ПОПАСТЬСЯ НА УЛОВКИ ПОСРЕДНИКОВ



АДА ЗАЙДУЛЛИНА / НАЧАЛЬНИК
ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ
В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ УПРАВЛЕНИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Начиная с прошлого года, многие казанцы продолжают получать письма от неких «организаций», которые навязывают гражданам услуги по оформлению прав собственности на недвижимость, ссылаясь на необходимость срочного межевания. За свои «юридические услуги» они просят немалые суммы.

Управление Росреестра по Республике Татарстан сообщает, что любые упоминания каких бы то ни было коммерческих организаций о том, что их действия согласованы с Росреестром, не достоверны!

На удочку «предпринимателям», прежде всего, могут попасться доверчивые граждане, коими, как известно, являются пенсионеры. Запуганные огромными штрафами, о которых они узнают из писем от данных организации, многие из них приходят в офисы «организаций», где им предлагают посреднические услуги по оформлению недвижимости в собственность. Свою работу, по свидетельству очевидцев, «юристы» оценивают в десятки тысяч рублей! Некоторые пенсионеры соглашаются и тут же подписывают документы. Как потом выясняется, тем самым они берут на себя финансовые обязательства по выплате предоставленной им рассрочки.

В связи с вышеизложенным, Росреестр Татарстана сообщает, что гражданам, желающим оформить право собственности на недвижимость, следует обращаться не к посредникам, которые не чисты на руку, а в государственный орган — в данном случае в Управление Росреестра по Республике Татарстан. Тем более что в настоящее время процедура оформления права собственности предельно проста, прозрачна и по

деньгам доступна: госпошлина за регистрацию права собственности обойдется в две тысячи рублей, по «дачной амнистии» — и вовсе 350 руб. Возможно, у заявителя могут возникнуть дополнительные расходы, например, связанные с подготовкой технической документацией или услугами нотариуса, но в любом случае речь идет не о ста тысячах рублей, а вполне адекватной сумме.

Кроме того, на портале Росреестра rosreestr.ru работает сервис «Жизненные ситуации», который подскажет необходимый перечень документов, срок регистрации и поможет записаться на прием документов. Понятно, что далеко не все пенсионеры знают, с какой стороны подойти к компьютеру, и, к сожалению, не у всех есть более молодые помощники. В этом случае Росреестр Татарстана рекомендует обращаться по вопросам оформления недвижимости в колл-центр Росреестра — тел. 8 800 100 34 34, по этому же номеру можно записаться на прием документов, узнать адрес и режим работы офисов по приему документов. Напоминаем, в настоящее время прием документов осуществляется в ГБУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан» — «Мои документы».

Также обращаем внимание на то, что законодательством Российской Федерации не предусмотрены сроки, в которые лицо должно зарегистрировать свое право собственности на тот или иной объект недвижимости. Однако следует помнить и о том, что до момента государственной регистрации права «неоформленная» недвижимость не является Вашей по закону.

А это значит, что она не может быть не только предметом сделки (купли-продажи, дарения, мены и т.д.), но и не может перейти по наследству.

Что же касается непосредственно необходимости проведения уточнения границ земельного участка, то данная процедура предназначена, прежде всего, для тех случаев, когда права на земельный участок оформлены: есть кадастровый номер земельного участка и правоустанавливающий документ, однако статус границ и площади земельного участка имеют статус «неуточненные», т. е. они не установлены в соответствии с требованиями законодательством. Это, в основном, земельные участки, которые были предоставлены для ведения садоводства, личного подсобного или дачного хозяйства, а также огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства.

Для уточнения границы земельного участка необходимо обращаться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана. Уточнение границ проводится с выездом инженера на местность и согласованием границ с правообладателями смежных земельных участков. Тем самым гарантируется дальнейшее правомерное использование земельного участка. В целом, отсутствие межевания не является нарушением закона. Российское законодательство не обязывает владельцев земельных участков проводить процедуру межевания. Но лучше это сделать, поскольку это позволит определить границы участка и отразит их в ЕГРН. Ведь именно из-за отсутствия четких границ земельного участка и возникают споры между соседями. Межевание же в данном случае поможет положить конец разногласиям.

РЕШЕНИЕ СУДА КАК ОСНОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ



ЛИЛИЯ ХАЗИЕВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ
НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ПРАВОВОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН

Вступивший в силу с 01.01.2017 г. Федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) не принес каких-либо кардинальных изменений в части осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения суда.

Ранее действовавшее законодательство также предусматривало в качестве одного из документов-оснований для проведения государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости вступившие в законную силу судебные акты.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, в качестве самостоятельного основания возникновения гражданских прав и обязанностей выступает судебное решение (пп.3 п.1 ст. 8 ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 14 Закона о регистрации, вступившие в законную силу решения арбитражных судов и судов общей юрисдикции являются одним из оснований для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Согласно ст. 58 Закона о регистрации права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом.

В случае если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица или установлено отсутствие права на недвижимое имущество у такого лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда. При этом не требуется заявление лица, чье право прекращается или признано отсутствующим по этому решению суда, в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему делу, в результате рассмотрения которого признано аналогичное право на данное имущество за другим лицом.

Наиболее часто в регистрационной практике встречаются решения судов о признании договоров недействительными и о признании права.

В соответствии с п.5 ст. 1 Закона о регистрации зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно разъяснениям п.52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРН. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРН.

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

Таким образом, с учетом требований статей 18, 21, 29 Закона о регистрации государственная регистрация прав на недвижимое имущество, установленных решением суда, осуществляется на основании заявления заинтересованных лиц с приложением всех необходимых для государственной регистрации документов, представленных в ГБУ «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан».

Необходимо учитывать, что Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации (статьи 13, 140) и Арбитражный процессуальный кодекс РФ (ст. 16) указывают на обязательность для всех органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан вступивших в законную силу судебных актов. Неисполнение судебных актов влечет за собой ответственность, установленную законом.

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

При этом иначе осуществляется процедура государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на основании судебного акта, принятого по результатам рассмотрения дела об оспаривании решения, действия (бездействия) Управления.

Так, согласно ст. 227 Кодекса административного судопроизводства РФ судом принимается решение об удовлетворении полностью или в части заявленных требований о признании оспариваемых решения, действия (бездействия) незаконным, в случае установления судом их несоответствия нормативно-правовым актам и нарушающим права, свободы и законные интересы административного истца с формулировкой в резолютивной части об обязанности устранить допущенное нарушение.

В случае признания решения, действия (бездействия) незаконными орган, организация, лицо, наделенные государствен-



ными или иными публичными полномочиями и принявшие оспоренное решение или совершившие оспоренное действие (бездействие), обязаны устранить допущенные нарушения или препятствия к осуществлению прав, свобод и реализации законных интересов административного истца либо прав, свобод и законных интересов лиц, в интересах которых было подано соответствующее административное исковое заявление, и восстановить данные права, свободы и законные интересы указанным судом способом в установленный им срок, а также сообщить об этом в течение одного месяца со дня вступления в законную силу решения по административному делу об оспаривании решения, действия (бездействия) в суд, гражданину, в организацию, иному лицу, в отношении которых соответственно допущены нарушения, созданы препятствия.

Аналогичные нормы имеются и в Арбитражном процессуальном кодексе в соответствии со ст. 201 АПК РФ копия решения арбитражного суда направляется в пятидневный срок со дня его принятия заявителю, в органы, осуществляющие публичные полномочия, должностным лицам, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие).

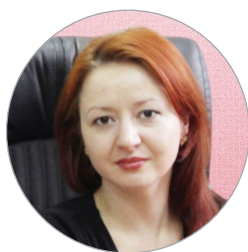
С учетом вышеизложенного, без заявления заинтересованных лиц орган регистрации прав в течение пяти рабочих дней обязан осуществить регистрационные и (или) учетные действия на основании вступившего в законную силу судебного акта, установившего обязанность осуществить государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав (п. 7 ст. 16 Закона о регистрации).

Необходимо отметить, что Минэкономразвития России разработало многочисленные поправки в федеральные законы «О государственной регистрации недвижимости и ряд иных законодательных актов». Проект поправок размещен на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

В частности, планируется дополнить перечень оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. К ним планируется отнести также решения третейских судов, по которым выданы исполнительные листы в соответствии со вступившими в законную силу судебными актами судов общей юрисдикции или арбитражных судов, и такие исполнительные листы; планируется дополнить статью 58 Закона о регистрации частью 4 о том, что в случае, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании решения суда, обязательным приложением к решению суда являются межевой план, технический план или акт обследования, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральном законе порядке.

Проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации» (подготовлен Минэкономразвития России 16.06.2017 г.)

СПИСАНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ГРАЖДАН, ПРИЗНАННЫХ БАНКРОТАМИ



ГУЛИЯ ЕЛЕСИНА / НАЧАЛЬНИК
ОТДЕЛА ПО КОНТРОЛЮ (НАДЗОРУ)
В СФЕРЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ
ОРГАНИЗАЦИЙ УПРАВЛЕНИЯ
РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН

В соответствии с п.3 ст.213.28 Закона о несостоятельности (банкротстве) (далее Закон о банкротстве) после завершения расчетов с кредиторами граждан, признанный банкротом, освобождается от дальнейшего исполнения требований кредиторов, в том числе требований кредиторов, не заявленных при введении реструктуризации долгов гражданина или реализации имущества гражданина.

Исходя из разъяснений, изложенных в пунктах 45 и 46 Постановления Пленума Верховного суда №45 от 13.10.2015 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие процедур, применяемых в делах о несостоятельности (банкротстве) граждан», следует, что согласно абзацу четвертому п.4 ст.213.28 Закона о банкротстве освобождение должника от обязательств не допускается, если доказано, что при возникновении или исполнении обязательства, на котором конкурсный кредитор или уполномоченный орган основывал свое требование в деле о банкротстве должника, последний действовал незаконно. Соответствующие обстоятельства могут быть установлены в рамках любого судебного процесса (обособленного спора) по делу о банкротстве должника, а также в иных делах. По общему правилу вопрос о наличии или отсутствии обстоятельств, разрешается судом при вынесении определения о завершении реализации имущества должника.

СУД ВПРАВЕ УКАЗАТЬ НА НЕПРИМЕНЕНИЕ ПРАВИЛ ОБ ОСВОБОЖДЕНИИ, КОГДА ДЕЙСТВИТЕЛЬНО БУДЕТ УСТАНОВЛЕНО НЕДОБРОСОВЕСТНОЕ ПОВЕДЕНИЕ ДОЛЖНИКА.

Освобождение гражданина от обязательств не распространяется на требования кредиторов, предусмотренные п.п. 4, 5 ст. 213.28 Закона о банкротстве.

В частности, освобождение гражданина от обязательств не допускается в случае если: вступившим в силу судебным актом гражданин привлечен к уголовной или административной ответственности за неправомерные действия при банкротстве, преднамеренное или фиктивное банкротство; гражданин не предоставил необходимые сведения или пре-



доставил заведомо недостоверные сведения финансовому управляющему или арбитражному суду; доказано, что при возникновении или исполнении обязательства, на котором конкурсный кредитор или уполномоченный орган основывал свое требование в деле о банкротстве гражданина, гражданин действовал незаконно, в том числе совершил мошенничество, злостно уклонился от погашения кредиторской задолженности, уклонился от уплаты налогов и сборов, предоставил кредитору заведомо ложные сведения при получении кредита, скрыл или умышленно уничтожил имущество.

В этих случаях арбитражный суд в определении о завершении реализации имущества гражданина указывает на неприменение в отношении гражданина правила об освобождении от исполнения обязательств либо выносит определение о неприменении в отношении гражданина правила об освобождении от исполнения обязательств, если эти случаи выявлены после завершения реализации имущества гражданина.

Освобождение должника от неисполненных им обязанностей зависит от добросовестности его поведения, сотрудничества с судом и финансовым управляющим при проведении процедуры банкротства.

Исходя из задач арбитражного судопроизводства, с одной стороны, добросовестным должникам предоставляется возможность освободиться от чрезмерной задолженности, не возлагая на должника большого бремени, чем он реально может погасить, а с другой стороны, у кредиторов должна быть возможность удовлетворения их интересов, препятствуя стимулированию недобросовестного поведения граждан, направленного на получение излишних кредитов без цели их погашения в надежде на предоставление возможности полного освобождения от задолженности посредством банкротства.

Социально-реабилитационная цель потребительского банкротства достигается путем списания непосильных долговых обязательств гражданина с одновременным введением в отношении него ограничений, установленных статьей 213.30 Закона о банкротстве:

1 В течение пяти лет с даты завершения в отношении гражданина процедуры реализации имущества или прекращения производства по делу о банкротстве в ходе такой процедуры

он не вправе принимать на себя обязательства по кредитным договорам и (или) договорам займа без указания на факт своего банкротства.

2 В течение пяти лет с даты завершения в отношении гражданина процедуры реализации имущества или прекращения производства по делу о банкротстве в ходе такой процедуры дело о его банкротстве не может быть возбуждено по заявлению этого гражданина. В случае повторного признания гражданина банкротом в течение указанного периода по заявлению конкурсного кредитора или уполномоченного органа в ходе

вновь возбужденного дела о банкротстве гражданина правило об освобождении гражданина от обязательств не применяется.

Неудовлетворенные требования кредиторов, по которым наступил срок исполнения, могут быть предъявлены в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

После завершения реализации имущества гражданина в случае, указанном в настоящем пункте, на неудовлетворенные требования кредиторов, по которым наступил срок исполнения, арбитражным судом выдаются исполнительные листы.

3 В течение трех лет с даты завершения в отношении гражданина процедуры реализации имущества или прекращения производства по делу о банкротстве в ходе такой процедуры он не вправе занимать должности в органах управления юридического лица, иным образом участвовать в управлении юридическим лицом.

Суд вправе указать на неприменение правил об освобождении, когда действительно будет установлено недобросовестное поведение должника. Этим устанавливается баланс между социально-реабилитационной целью потребительского банкротства и необходимостью защиты прав кредиторов (Определение Верховного суда РФ от 23.01.2017 №304-ЭС16-14541, Определение Верховного суда РФ от 15.06.2017 «304-ЭС17-76»)

Законодатель предусмотрел механизм освобождения гражданина, признанного банкротом от обязательств, одним из элементов которого является добросовестность поведения гражданина, в целях недопущения злоупотребления в применении в отношении гражданина правила об освобождении от исполнения обязательств как результата банкротства. Исходя из установленного законодателем условия применения механизма освобождения гражданина, признанного банкротом от обязательств, следует отметить, что освобождение должника от исполнения обязательств не является правовой целью банкротства гражданина, напротив, данный способ прекращения исполнения обязательств должен применяться в исключительных случаях. Иное толкование противоречит основным началам гражданского законодательства, закрепленным в ст.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации. ●

КАК ПОГАСИТЬ ИПОТЕКУ, ЕСЛИ БАНК – БАНКРОТ

В УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН НЕРЕДКО ПОСТУПАЮТ ВОПРОСЫ ОТ ГРАЖДАН, КОТОРЫЕ В СВОЕ ВРЕМЯ ВОСПОЛЬЗОВАЛИСЬ ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТОВАНИЕМ В РАЗЛИЧНЫХ БАНКАХ. В ПОСЛЕДУЮЩЕМ НЕКОТОРЫЕ ИЗ ЭТИХ КРЕДИТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ БЫЛИ ПРИЗНАНЫ БАНКРОТАМИ.

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ОБРАЩАЮЩИЕСЯ В РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА СПРАШИВАЮТ: КАК ИМ ТЕПЕРЬ ПОГАСИТЬ ИПОТЕКУ, ЕСЛИ БАНК – БАНКРОТ? ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ОТВЕТЫ НА НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ПОВТОРЯЮЩИЕСЯ ВОПРОСЫ.

ПРИ ПОКУПКЕ КВАРТИРЫ ВЗЯЛИ КРЕДИТ В БАНКЕ. СЕЙЧАС МЫ ПОЛНОСТЬЮ ЕГО ПОГАСИЛИ И ХОТИМ СНЯТЬ ИПОТЕКУ ПЕРЕД БАНКОМ, В КОТОРОМ ВВЕДЕНА ПРОЦЕДУРА БАНКРОТСТВА КОНКУРСНОГО ПРОИЗВОДСТВА. КАК НАМ ЭТО СДЕЛАТЬ?

В случае признания кредитной организации банкротом, наступает процедура конкурсного производства. Тогда полномочия руководителя кредитной организации переходят к конкурсному управляющему, который утверждается арбитражным судом для проведения процедур банкротства. Конкурсный управляющий вправе подать заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре недвижимости.

Регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в Управление Росреестра по Республике Татарстан следующих документов:

- ▶ заявления владельца закладной;
- ▶ или совместного заявления залогодателя и залогодержателя;
- ▶ либо заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме;
- ▶ либо же решения суда о прекращении ипотеки.

В случае если залогодержателем является организация, признанная банкротом, то необходимо представить совместное заявление конкурсного управляющего (как представителя залогодержателя) и залогодателя о погашении регистрационной записи об ипотеке.

Либо, в случае, если ранее выдавалась закладная, для погашения ипотеки можно предоставить заявление залогодателя о погашении записи об ипотеке с приложением закладной, содержащей отметку конкурсного управляющего банка (залогодержателя) об исполнении обязательства в полном объеме. Полную информацию вы можете получить у конкурсного управляющего.

МЫ БРАЛИ КРЕДИТ В БАНКЕ ПОД ЗАЛОГ САДОВОГО ДОМА И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА. ДАННЫЙ БАНК СЕЙЧАС ПРИЗНАН БАНКРОТОМ. НО ЕЩЕ ДО ВВЕДЕНИЯ ВРЕМЕННОЙ АДМИНИСТРАЦИИ НАША ЗАКЛАДНАЯ БЫЛА ПРОДАНА ДРУГОМУ БАНКУ. СЕГОДНЯ МЫ ПОЛНОСТЬЮ РАССЧИТАЛИСЬ С ДОЛГОМ И ХОТИМ СНЯТЬ ЗАРЕГИСТРИРОВАННУЮ ИПОТЕКУ С ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. КАК НАМ БЫТЬ?

О том, что первоначальным залогодержателем, который сейчас признан банкротом (находится в стадии конкурсного производства), права по закладной ранее были переданы другому банку должна быть соответствующая отметка на закладной. И в случае, если обязательства по закладной полностью исполнены, также должна быть проставлена на закладной соответствующая отметка последнего владельца закладной. В целях погашения регистрационной записи ЕГРН об ипотеке необходимо предоставить заявление залогодателя (собственника заложенных объектов) о погашении ипотеки с приложением закладной, содержащей отметку нового (последнего) владельца закладной об исполнении обязательства в полном объеме.

Документы предоставляются в любом из пунктов приема документов Многофункционального центра (МФЦ) в Республике Татарстан. Адреса пунктов приема и режим работы МФЦ можно узнать на сайте МФЦ.

Я ОФОРМЛЯЛ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ КРЕДИТ В БАНКЕ В 2016 ГОДУ ПОД ЗАЛОГ ГАРАЖА. СЕЙЧАС ПОЛНОСТЬЮ РАССЧИТАЛСЯ С БАНКОМ. КАК МНЕ СНЯТЬ ИПОТЕКУ С ГАРАЖА? СЛЫШАЛ, ЧТО В ЭТОМ БАНКЕ ВВЕДЕНА ВРЕМЕННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ И В СВЯЗИ С ЭТИМ ИПОТЕКУ НЕ СНИМАЮТ В РОСРЕЕСТРЕ.

Полномочия исполнительных органов кредитной организации могут быть приостановлены Банком России в порядке и на условиях, определенных федеральными законами. Согласно законодательству, в случае приостановления полномочий исполнительных органов кредитной организации, со дня назначения временной администрации и до дня вынесения решения арбитражного суда о признании кредитной организации несостоятельной (банкротом), или вступления в законную силу решения арбитражного суда о ее ликвидации, или прекращения деятельности временной администрации финансовой организации, приостанавливаются государственная регистрация сделок, перехода, ограничения (обременения) права и другие операции на недвижимое имущество, принадлежащее кредитной организации на праве собственности, вещном праве или находящееся у нее в залоге. Также с даты назначения временной администрации прекращается действие доверенностей, выданных кредитной организацией до даты назначения временной администрации, в том числе безотзывных.

В связи с вышеизложенным, в случае, если поступило заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке в порядке, установленном статьей 25 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", в отношении недвижимого имущества, залогодержателем которого согласно сведениям ЕГРН является кредитная организация, в которой назначена временная администрация, погашение регистрационной записи об ипотеке должно быть приостановлено по решению государственного регистратора.

После признания судом кредитной организации банкротом и назначения конкурсного управляющего, полномочия руководителя кредитной организации переходят к конкурсному управляющему, который вправе подавать заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке от имени организации-банкрота.

Поэтому до введения конкурсного производства погашение ипотеки будет приостановлено по решению государственного регистратора на срок 3 месяца. Если по истечении трех месяцев еще не будет введено конкурсное производство, то по заявлению залогодателя погашение ипотеки может быть приостановлено еще на срок до шести месяцев.

После введения конкурсного производства, если другие причины для приостановления отсутствуют (не имеется арестов или запретов, наложенных в установленном порядке), запись об ипотеке в отношении гаража в ЕГРН будет погашена.

КАК ИЗБЕЖАТЬ ПРИОСТАНОВОК ПРИ СОВЕРШЕНИИ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ



ОДНИМ ИЗ КЛЮЧЕВЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА КАЧЕСТВО УСЛУГ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УПРАВЛЕНИЕМ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН, ЯВЛЯЕТСЯ СНИЖЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА РЕШЕНИЙ О ПРИОСТАНОВЛЕНИЯХ И ОТКАЗАХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННЫХ ПРОЦЕДУР. В ПРИВЕДЕННЫХ НИЖЕ КОНКРЕТНЫХ ПРИМЕРАХ ПРОДЕМОНСТРИРОВАНЫ НЕКОТОРЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И ОТКАЗА В ЕЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ.

НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ ГАЛИНА ГОНЧАРОВА – НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК И ПЕРЕХОДА ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

РЕШИЛИ КУПИТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. ПОДСКАЖИТЕ, КАК НАМ ИЗБЕЖАТЬ ПРИОСТАНОВКИ РЕГИСТРАЦИИ, Т.К. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НАХОДИТСЯ В ОХРАННОЙ ЗОНЕ ГАЗОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫХ СЕТЕЙ И МЫ СЛЫШАЛИ, ЧТО ЭТО ПРЕПЯТСТВУЕТ РЕГИСТРАЦИИ.

Действующим законодательством охранные и санитарно-защитные зоны признаются ограничениями прав на земельный участок. При продаже земельного участка продавец в соответствии с Земельным кодексом РФ обязан предоставить покупателю сведения о наличии ограничений или обременений прав на отчуждаемый земельный участок. При несоблюдении продавцом данной обязанности покупатель вправе требовать уменьшения покупной цены, расторжения договора и возмещения убытков. Законом о регистрации недвижимости установлено, что одной из причин приостановления регистрации является отсутствие в договоре, подлежащем регистрации или являющемся основанием для государственной регистрации прав, установленных Федеральным законом или договором ограничений прав сторон такой сделки.

Таким образом, законодательством не установлено запрета на совершение сделок с недвижимостью, обремененной охранной зоной. Однако при составлении договора купли-продажи сведения о наличии на земельном участке соответствующей охранной зоны должны быть указаны в договоре.

ПОДСКАЖИТЕ, БУДЕТ ЛИ ПРИОСТАНОВЛЕНА РЕГИСТРАЦИЯ, ЕСЛИ СОГЛАСНО ПОЛУЧЕННОЙ ВЫПИСКЕ ИЗ ЕГРН ИМЕЕТСЯ ПРАВО ТРЕБОВАНИЯ НА КВАРТИРУ В СВЯЗИ С РАССМОТРЕНИЕМ В СУДЕ ГРАЖДАНСКОГО ДЕЛА О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ. АРЕСТ НЕ НАЛАГАЛСЯ. КВАРТИРУ ПОКУПАЮТ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ БАНКА И С ВОЗНИКНОВЕНИЕМ ЗАЛОГА.

В соответствии с действующим Законом о регистрации недвижимости запись ЕГРН о наличии заявленного в судебном порядке права требования в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, при отсутствии иных причин, препятствующих осуществлению государственной регистрации прав на него, не является основанием для приостановления государственной регистрации прав на него и отказа в ее осуществлении, если иное не установлено Федеральным законом.

Федеральным законом о регистрации недвижимости установлено, что причиной приостановления является существование судебного спора в отношении прав на недвижимое имущество, являющегося предметом ипотеки. В этом случае

государственная регистрация приостанавливается до разрешения спора судом.

Таким образом, учитывая то обстоятельство, что квартира приобретается за счет кредитных средств, в связи с чем одновременно с регистрацией перехода права собственности регистрируется залог в силу закона в пользу кредитора и может быть зарегистрирован залог в силу закона в пользу продавца в связи с рассрочкой платежа, регистрация должна быть приостановлена до разрешения спора судом на основании пункта 36 части 1 статьи 26 Закона о регистрации недвижимости.

Чтобы не допускать возникновения такой ситуации, до подачи документов покупателю следует заказать выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, из которой можно увидеть помимо прочего и информацию о заявленном в судебном порядке праве требования.

ПОКУПАЕМ С МУЖЕМ КВАРТИРУ. ПРОДАВЕЦ СОСТОИТ В БРАКЕ, НО СОГЛАСИЕ СУПРУГА НЕ ХОЧЕТ ПРЕДОСТАВЛЯТЬ. КАКИЕ БУДУТ ПОСЛЕДСТВИЯ, ЕСЛИ НЕОБХОДИМОЕ В СИЛУ СТАТЬИ 35 СЕМЕЙНОГО КОДЕКСА СОГЛАСИЕ СУПРУГА ПРОДАВЦА НА СДЕЛКУ ПРОДАЖИ КВАРТИРЫ НЕ ПРЕДОСТАВИТЬ НА РЕГИСТРАЦИЮ?

Если отчуждаемая квартира является совместно нажитым имуществом супругов, то на регистрацию необходимо предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга продавца на продажу такой квартиры. Если такое согласие не будет предоставлено, то государственная регистрация перехода права может быть осуществлена, однако одновременно с регистрацией права покупателей в ЕГРН будет внесена запись о том, что право собственности было зарегистрировано на основании оспоримой сделки, поскольку не было предоставлено необходимое в силу положений Семейного кодекса РФ согласие супруга продавца. Данная запись, внесенная в ЕГРН, погашению не подлежит, даже в том случае, если позднее согласие супруга было получено. При этом при предоставлении сведений из ЕГРН об объекте любому лицу будет предоставляться информация о том, что право собственности зарегистрировано на основании оспоримой сделки. Такие сведения могут вызывать сомнения у будущих покупателей квартиры, а также при обращении, к примеру, собственников за получением кредита. Кроме того, оспоримость означает, что супруг продавца вправе оспорить в судебном порядке заключенный без его согласия договор в течение года с момента, когда он узнал о продаже объекта.

ХОЧУ ПОДАРИТЬ ДОЛЮ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК СВОЕМУ ВНУКУ. НА ДОМ И ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ЗАРЕГИСТРИРОВАНА ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА МЕНЯ, ДОЧКУ И СЫНА В РАВНЫХ ДОЛЯХ ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ. МОЖНО ЛИ ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР ДАРЕНИЯ ДОЛИ В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ ИЛИ НУЖНО ОБЯЗАТЕЛЬНО ОБРАЩАТЬСЯ К НОТАРИУСУ ЗА УДОСТОВЕРЕНИЕМ ДОГОВОРА?

Указанный договор дарения доли в праве общей долевой собственности по ныне действующему законодательству подлежит обязательному нотариальному удостоверению. Без нотариального удостоверения такой договор является ничтожным, регистрация будет приостановлена и, в случае не устранения причины приостановления, последует отказ в регистрации.

ХОТИМ СДАТЬ ЧАСТЬ ЗДАНИЯ В АРЕНДУ. ВОЗМОЖНО ЛИ СДАТЬ ТОЛЬКО ЧАСТЬ ИЛИ НЕОБХОДИМО ЗАКЛЮЧАТЬ ДОГОВОР АРЕНДЫ НА ВСЕ ЗДАНИЕ?

В соответствии с действующим законодательством предусмотрена сдача в аренду части здания или сооружения, в частности блок-секция, подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей). Необходимым условием сдачи части здания в аренду является государственный кадастровый учет такой части здания или сооружения, который осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления на основании технического плана. В случае передачи в аренду части здания или сооружения государственная регистрация прекращения права на здание или сооружение и снятие таких здания или сооружения с государственного кадастрового учета не осуществляются (ст.44 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"). Таким образом, сдать в аренду часть здания возможно, но для этого необходимо поставить часть здания на кадастровый учет как часть объекта недвижимости.

КВАРТИРА ЗАРЕГИСТРИРОВАНА В БТИ, ХОТИМ ПРОДАТЬ КВАРТИРУ, НЕОБХОДИМО ЛИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНО РЕГИСТРИРОВАТЬ СВОЕ ПРАВО НА КВАРТИРУ ИЛИ МОЖНО ПРОДАТЬ СРАЗУ?

Государственная регистрация ранее возникших прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей или при совершении сделки с объектом недвижимости.

Права на такие объекты недвижимости признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН осуществляется по заявлениям правообладателей. Таким образом, заявление о регистрации права можно подать одновременно при государственной регистрации перехода данного права.

МНОЙ В ПЕРИОД БРАКА БЫЛА ПРИОБРЕТЕНА КВАРТИРА НА МОЕ ИМЯ, МОГУ ЛИ Я ПОДАРИТЬ ЕЕ МУЖУ?

В соответствии с Семейным кодексом РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Общее имущество супругов может быть разделено

между супругами по их соглашению. Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено. Таким образом, квартира, приобретенная в период брака на имя одного из супругов, является совместной собственностью обоих супругов. В связи с этим, Вам необходимо вначале прекратить режим совместной собственности по нотариально удостоверенному соглашению о разделе имущества, а затем оформить также у нотариуса договор дарения супругу своей доли в праве на квартиру.

МОЖЕМ ЛИ МЫ С СУПРУГОМ ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ В РАЗНЫХ ДОЛЯХ (3/4 ЖЕНЕ, 1/4 МУЖУ)?

В соответствии со ст. 33 Семейного кодекса РФ законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное.

Супруги, приобретая в общую долевую собственность объект недвижимости, изменяют закрепленный законом порядок общей собственности. Супруги, приобретая в долевую собственность объект недвижимости, в том числе и в случае заключения договора участия в долевом строительстве, заключают договор, содержащий элементы брачного договора, поскольку в нем выражена воля супругов на изменение установленного законом режима совместной собственности, в связи с чем указанные договоры подлежат нотариальному удостоверению.

Таким образом, возможны следующие варианты приобретения супругами недвижимого имущества:

- 1) Приобретение объекта недвижимости в совместную собственность супругов, в том числе при заключении договора участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества, по которому объект будет оформляться в совместную собственность супругов;
- 2) Представление на государственную регистрацию права общей долевой собственности супругов на объект недвижимости брачного договора, в соответствии с которым супруги изменяют законный режим совместной собственности на долевую собственность;
- 3) Заключить нотариально удостоверенный договор покупки супругами недвижимости в долевую собственность

ВОЗМОЖНА ЛИ ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПЕРЕХОДА ПРАВА ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ ПРИ ОТЧУЖДЕНИИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОТ ЦЕЛОГО ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ С СОХРАНЕНИЕМ ОСТАВШЕЙСЯ ДОЛИ ЗА ПРАВООТЧУЖДАТЕЛЕМ НА ОСНОВАНИИ ДОГОВОРА, СОВЕРШЕННОГО В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ? ТО ЕСТЬ НА МОМЕНТ ОТЧУЖДЕНИЯ ДОЛИ В ПРАВЕ ОТ ЦЕЛОГО СУЩЕСТВУЕТ ЕДИНОЛИЧНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ ОДНОГО ЛИЦА. И ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ ВОЗНИКНЕТ ЛИШЬ ПОСЛЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПЕРЕХОДА ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ?

В соответствии со ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей. Таким образом, договор отчуждения доли в праве собственности не подлежит нотариальному удостоверению.

«ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НЕОБХОДИМО ЧЕТКО РУКОВОДСТВОВАТЬСЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ РФ»



АЙРАТ ТАЗЕТДИНОВ / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА, ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальные органы осуществляют государственный земельный надзор за соблюдением требований земельного законодательства органами государственной власти и органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

В рамках государственного земельного надзора в 2017 году Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан запланировано 15 проверок в отношении деятельности органов местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. По состоянию на 1 июля 2017 года проведено 14 проверок, выявлено 14 нарушений.

Текущий анализ проводимых проверок органов местного самоуправления показал, что в основном выявляются признаки нарушений по ч.1 ст.19.9. КоАП РФ «Нарушение должностным лицом установленных законодательством сроков рассмотрения заявлений граждан или юридических лиц о предоставлении находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных или лесных участков либо водных объектов». В нарушение ч.5 ст.39.17 Земельного кодекса Российской Федерации, не соблюдаются сроки (не более чем 30 дней со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка) совершения одного из указанных в статье действий. В некоторых случаях заявителям в установленный срок ответы вовсе не направляются.

В ходе проведения проверок также выявлены факты необоснованного отказа должностного лица в удовлетворении заявления гражданина или юридического лица о предоставлении находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка. Ответственность за данные нарушения предусмотрена ч.3 ст.19.9. КоАП РФ. Перечень оснований для отказа в предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, содержащийся в ст. 39.16 ЗК РФ, является исчерпывающим. Одним из исполнительных комитетов по обращениям граждан и юридических лиц был принят ряд решений об отказе в предоставлении земельного участка по не предусмотренным законом основаниям, в частности со ссылкой на значительное превышение площади земельного участка площади расположенных на нем объектов недвижимости. В ст. 39.16 ЗК РФ отсутствует такое основание для отказа в предоставлении земельного участка.

В ходе проведения проверок также были выявлены факты нарушения ч.3 ст. 39.34, в соответствии с которой в течение десяти дней со дня выдачи разрешения на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной

или муниципальной собственности, уполномоченный орган направляет копию этого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора. Копии постановлений Исполнительного комитета «О выдаче разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов для размещения объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации», в орган, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, а именно в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан или его территориальные отделы не направлялись. Ответственность за данное нарушение предусмотрена ст.19.7 КоАП РФ.

По всем выявленным признакам нарушений выданы предписания об устранении нарушений, возбуждены дела по ст.19.7 КоАП РФ, материалы также направлены в прокуратуру Республики Татарстан для принятия решения о возбуждении административных дел по ст.19.9 КоАП РФ.

В связи с чем, обращаем внимание на то, что органам местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, необходимо усилить контроль за сроками принятия тех или иных решений, а также при вынесении решений четко руководствоваться Земельным кодексом Российской Федерации.

В ОСНОВНОМ ВЫЯВЛЯЮТСЯ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЙ ПО Ч.1 СТ.19.9. КОАП РФ «НАРУШЕНИЕ ДОЛЖНОСТНЫМ ЛИЦОМ УСТАНОВЛЕННЫХ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ СРОКОВ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЙ ГРАЖДАН ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ИЛИ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ ЛИБО ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ»

КАЧЕСТВО И НАДЕЖНОСТЬ, ЗАРАБОТАННЫЕ ГОДАМИ



ГАЙЗАТУЛЛИНА ДИНА ШАМИЛЕВНА
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АО «РКЦ «ЗЕМЛЯ»

Акционерное общество «Республиканский кадастровый центр «Земля» известно не только в Татарстане, но и за его пределами современным подходом к земельным вопросам, оказывающее весь спектр услуг в сфере землеустроительных работ, которые выполняют высококвалифицированные специалисты. Наши специалисты используют новейшее оборудование и передовые технологии для выполнения землеустроительных, топографо-геодезических, оценочных, экспертных работ, услуг по межеванию, технической инвентаризации и землеустроительной экспертизы.

Организация успешно оказывает услуги в сфере земельных отношений уже более 50 лет, 20 из которых, вплоть до 2017 года, предприятие возглавлял опытный руководитель, доктор сельскохозяйственных наук, заслуженный работник сельского хозяйства Республики Татарстан Бакиров Назиб Багуманович. Благодаря грамотному руководителю и профессиональным сотрудникам удалось создать положительный имидж организации, которая за плечами имеет колоссальный опыт в сфере земельных отношений. На сегодняшний день мы продолжаем придерживаться таких основных принципов, как качество и своевременность выполняемой работы, профессионализм и беспристрастность, умение довести дело до конца, что и гарантирует высокий уровень качества результатов наших работ.

Следует отметить, что наше предприятие оказывает полный комплекс услуг для регистрации права и совершения сделок с земельными участками и другими объектами недвижимости. Нами выполняются топографо-геодезические и картографические работы, в том числе для целей землеустройства и создания государственного кадастра недвижимости, инженерно-геодезические изыскания на трассах магистральных трубопроводов, топографические съемки населенных пунктов, изготовление планов городов, крупномасштабное почвенное картографирование, установление границ муниципальных образований и населенных пунктов.

АО «РКЦ «Земля» за последние годы полностью обеспечило республику качественным картографическим материалом. Огромная работа была произведена в части перераспределения земель и постановки земельных участков на государственный кадастровый учет. Более того, огромная доля АО «РКЦ «Земля» в формировании бюджетной базы, а именно проведение государственной кадастровой оценки земель, которая на сегодняшний день является основой для исчисления земельного налога. В связи с изменениями в федеральном законодательстве в настоящее время частные компании лишены права проводить государственную кадастровую оценку.

На современном этапе развития предприятие стало практиковать и новые услуги, например, внесение сведений о границах санитарно-защитных зон, водоохранных зон, изготовление технических планов на объекты капитального строительства, подготовку проектов рекультивации нарушенных земель и проектов многолетних насаждений, проведение геодезических работ, технической инвентаризации, землеустроительной экспертизы,



подготовка генеральных планов муниципальных образований, картографию и представительство ЭЦП (Технокад) юридическим лицам и гражданам.

В настоящее время предприятие входит в число ведущих крупнейших землеустроительных и топографо-геодезических организаций Поволжья.

Постоянными заказчиками работ являются такие крупные организации федерального и регионального масштаба, как «Газпром», «Транснефть-Прикамье», «Российские железные дороги», «Сетевая компания», министерства и ведомства, администрации городов и районов. Проведены топографо-геодезические работы по координированию всех магистральных газопроводов и газопроводов-отводов, принадлежащих или находящихся в ведении ООО «Газпром трансгаз Казань». Поставлено на кадастровый учет более 10 000 объектов по всей Республике Татарстан и за ее пределами. Проведены работы по постановке сотен объектов ОАО «РЖД» при строительстве объекта интермодальных перевозок, от железнодорожной станции «Казань» до станции международного аэропорта «Казань». Кроме того, осуществлено закрепление мест установки базовых станций для создания высокоточной системы координат ОАО «РЖД» на ВСМ-2 Москва-Казань. Следует также отметить комплекс работ по внесению сведений о всех границах муниципальных образований Республики Татарстан в ЕГРН в 2016 году в соответствии с действующим законодательством РТ.

Мы компетентны в решении вопросов любой сложности, а также мы одни из немногих организаций, которые готовы взяться за нестандартные ситуации.

**Будем рады видеть Вас в рядах наших заказчиков
и выполнить любую работу в земельной сфере.**

БЛАГИЕ ДЕЛА РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА

Росреестр Татарстана заложил первый кирпичик в фундамент добрых дел еще в 2010 году, взяв шефство над Альметьевским детским домом. И сейчас особенно приятно осознавать и гордиться тем, что благотворительная деятельность Молодежного совета Управления Росреестра по Республике Татарстан стала традицией и радует своей стабильностью.

В этом году помимо поздравления с международным «Днем защиты детей» воспитанников таких подшефных детских домов как: Школа-интернат №11, 18-я городская больница и Республиканский дом ребенка, очень крепкая дружба завязалась с Дербышкинским домом-интернатом для умственно отсталых детей. С апреля сотрудники Управления приезжали в гости к ребятам каждый месяц. Устраивали субботник весной, летом гуляли на свежем воздухе, устраивали мастер — классы, направленные на развитие мелкой моторики, угощали сладкими подарками и дарили теплоту общения. Организовали для малоподвижных

детей экскурсию по Казанскому Кремлю, где рассказали историю Казани и показали главные достопримечательности. За это лето сотрудники ведомства стали ребятам настоящими друзьями, знающими, чем именно порадовать каждого ребенка, чем именно угодить. Члены Молодежного совета Управления Росреестра по Республике Татарстан и впредь готовы поддерживать ребят в трудную минуту, радоваться их успехам или делать забавные поделки.

Следует отметить, что в благих делах принимали участие не только члены Молодежного совета, но и большая часть сотрудников Управления, которая вкладывала свои кирпичики добра в «фундамент добрых дел», принимали участие в благотворительной ярмарке и в футбольном матче для сбора средств на подарки детям из детских домов. Наши сотрудники, а также сотрудники Кадастровой палаты не только откликаются на просьбы о помощи, но и стараются сами проявляют инициативу. Одно из последних мероприятий, в котором было принято участие — это один из проектов благотворительного фонда «День добрых дел» – благотворительный склад «Хорошие руки». Для малообеспеченных семей и попавших в тяжелую жизненную ситуацию сотрудниками Управления были собраны вещи первой необходимости: теплая одежда, бытовая химия, долгохранящиеся продукты питания, подгузники и, чтобы порадовать маленьких детей, игрушки.

Руководство Росреестра Татарстана активно поддерживает деятельность молодежного совета и также активно откликается на просьбы о помощи. И в этом году поздравили с наступающим учебным годом не только детей сотрудников Управления, но и поддержали многодетную семью, воспитывающую четверых детей из села Пестрецы. Нурисламу и Карине помогли собраться в школу, подарив наборы необходимых канцелярских принадлежностей, чтобы они и впредь радовали родителей только хорошими оценками.

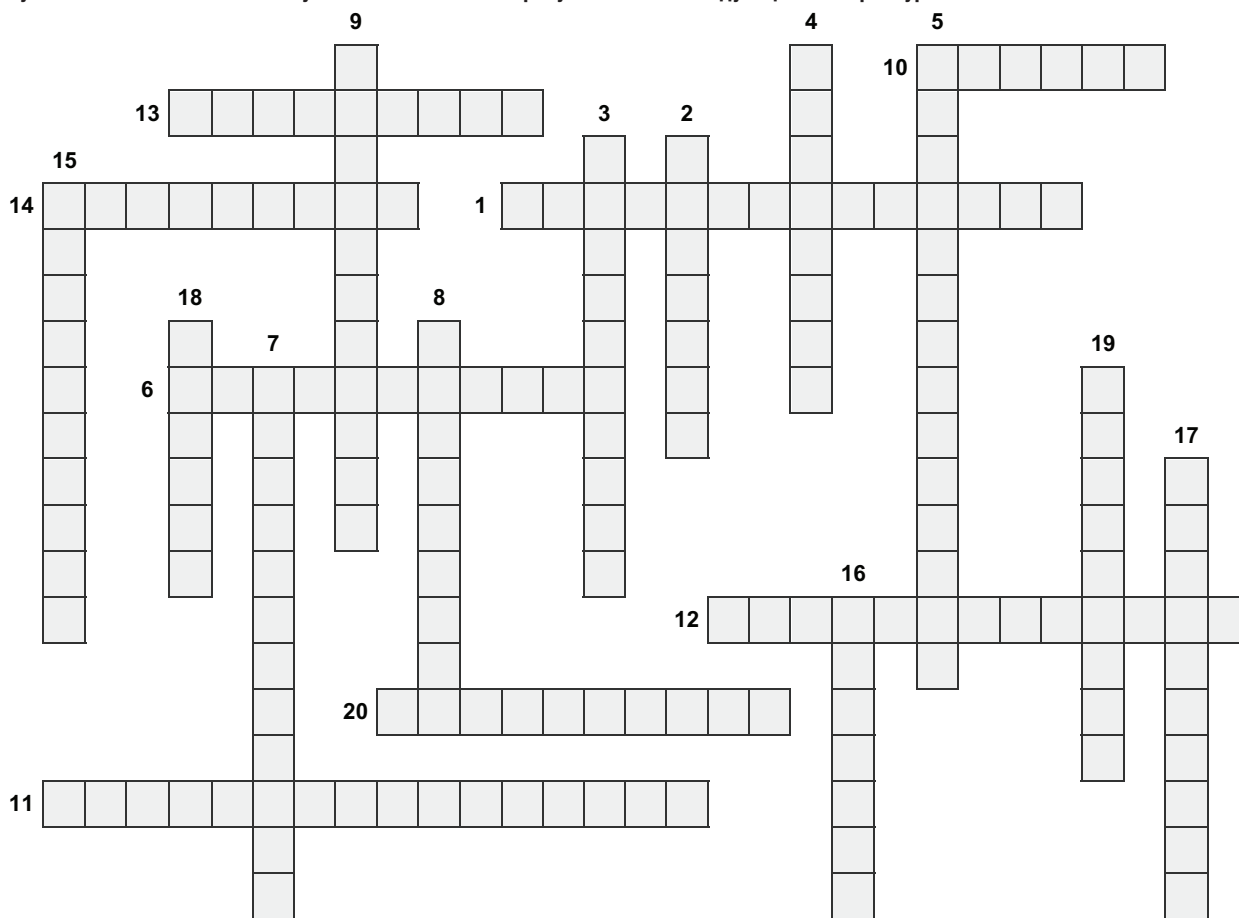
Традиция делать добрые дела только набирает обороты, ведь каждый сотрудник сам испытывает радость от того, что сегодня кого-то сделал немного счастливее, показал, как красив этот мир и как прекрасна жизнь.

Пресс-служба



Уважаемые читатели!

Впервые в данном номере нашего журнала мы предлагаем вашему вниманию увлекательный правовой кроссворд. Берите в руки карандаш и проверьте свои знания. Получилось разгадать – звоните по телефону (843)255-25-10. Первых 5 позвонивших ждут призы и уникальная возможность опубликовать свою авторскую статью в следующем номере журнала.



1 – Переход прав и обязанностей от одного субъекта правоотношений к другому

2 – Соглашение двух или более сторон об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

3 – Наследник, зачатый при жизни наследодателя и родившийся после смерти наследодателя.

4 – Специальное разрешение на осуществление конкретного вида деятельности при обязательном соблюдении специальных требований и условий, выданное уполномоченным органом юридическому лицу или индивидуальному предпринимателю.

5 – Способность самостоятельно осуществлять права и исполнять обязанности, нести ответственность по совершенным сделкам и за причиненный вред.

6 – Передаточная надпись на ценной бумаге, векселе, чеке, коносаменте и т. п., удостоверяющая переход всех или части прав по этому документу к другому лицу.

7 – Письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами.

8 – Односторонняя сделка, распоряжение имуществом на случай смерти.

9 – Признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

10 – Противоправное причинение вреда имуществу или личности.

11 – Признаваемая законом способность лица иметь гражданские права и нести обязанности.

12 – Относительное правоотношение, в силу которого одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги, либо воздержаться от действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

13 – Именная распорядительная ценная бумага, которая удостоверяет следующие права владельца: 1) право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства; 2) право залога на имущество, обремененное ипотекой.

14 – Определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства.

15 – Совокупность прав и обязательств, которые переходят от наследодателя к наследникам.

16 – Денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

17 – Прекращение деятельности юридического лица без перехода его прав и обязанностей к другим юридическим лицам.

18 – Совокупность вещей, которые находятся в собственности какого-либо физического лица, юридического лица или публично-правового образования (включая деньги и ценные бумаги).

19 – Злоупотребление правом.

20 – Получатель денег по аккредитиву или страховому полису или доходов от имущества, находящегося в доверительном управлении, выгодоприобретатель.

ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Оразову Гульнару Оразовну –
начальника Сармановского отдела



Абдуллина Марата Мансуровича –
главного специалиста-эксперта Лениногорского отдела



Арзину Наталью Ильиничну – главного
специалиста-эксперта отдела организации и контроля



Заялову Эльвиру Николаевну – специалиста-эксперта
Межмуниципального отдела по Алексеевскому,
Алькеевскому, Спасскому и Чистопольскому районам



Каюмову Раушанию Каюмовну – главного специалиста-
эксперта финансово-экономического отдела



Муллюкова Алика Равиелевича – главного специалиста-
эксперта отдела землеустройства и мониторинга земель



Хазиеву Наталью Юрьевну – главного специалиста-
эксперта Межмуниципального отдела по Елабужскому
и Менделеевскому районам



Хасанову Алсу Калимулловну – ведущего
специалиста-эксперта Азнакаевского отдела



Чернову Наталью Владимировну – старшего специалиста
I разряда Межмуниципального отдела по Пестречинскому
и Рыбно-Слободскому районам.



Юсупову Нейлю Вахитовну – ведущего специалиста-
эксперта отдела материального обеспечения



Гарипова Альберта Равиелевича –
главного специалиста-эксперта Атинского отдела



Гарифуллину Дильяру Маратовну –
главного специалиста-эксперта Заинского отдела



Назмиева Фарита Хусаеновича –
заместителя начальника Высокогорского отдела



Тазееву Милляшу Максумовну – главного специалиста-
эксперта отдела кадастровой оценки недвижимости



Шаммасову Кадрию Фрунзевну – ведущего специалиста-
эксперта Межмуниципального отдела по Камско-
Устьинскому и Тетюшскому районам

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Ханафиеву Зульфию Муллануровну – ведущего инженера
отдела обеспечения учетно-регистрационных действий



Мусину Надию Мутыгулловну – сотрудника отдела
материально-технического снабжения



Гатину Зарию Салимзяновну – техника I категории
территориального отдела №7



Кожилкина Олега Ивановича – сотрудника отдела
материально-технического снабжения



Дмитриеву Галину Исаевну – техника I категории
территориального отдела №7



Гайнуллину Гульфиру Загировну –
заместителя начальника территориального отдела № 3

Дорогие юбиляры!

Примите наши искренние поздравления со столь знаменательной датой! От всей души желаем Вам счастья и тепла!
Пусть переступает через порог Вашего дома только радость, а тревоги всегда остаются за дверью!

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№2 (26) декабрь 2017

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Корнилова Анна Олеговна – начальник отдела ведения
ЕГРН и повышения качества данных ЕГРН Управления
Росреестра по Республике Татарстан

Редакционный совет

Зяббаров Азат Галимзянович

Руководитель Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии
по Республике Татарстан

Музафарова Ленара Акмалутдиновна

Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Республике Татарстан

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

Радыгина Ольга, Лотфуллина Роза, Герасимова Анастасия,
Сафонова Виктория.

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74,

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

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».

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

За содержание рекламы редакция ответственности не несет.

Любое использование материалов без разрешения
редакции запрещено.

Распространяется бесплатно

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

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

Телефон: (843) 255-25-66, ф. 255-24-43

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

www.rosreestr.tatarstan.ru

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»

ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Телефон: (843) 255-25-98, 533-10-92

Адрес электронной почты: fgu16@u16.rosreestr.ru

www.kadastr.tatarstan.ru

CALL-ЦЕНТР РОСРЕЕСТРА «ВЦТО-КАЗАНЬ»

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

Позвонив в Call-центр Росреестра Вы можете:

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

