

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№3 (20)
2015

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ - ПРОСТО О СЛОЖНОМ

Республика Татарстан

РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
технической регламентации,
качества и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН: **8 (800) 100-34-34**
Телефон доверия: **(495) 917-38-25**

Будьте с нами

ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ | ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ | СПЕЦИАЛИСТАМ

МОИ ДОКУМЕНТЫ
государственные
и муниципальные услуги

ИТОГИ 2015 ГОДА

В НОМЕРЕ

Управление Росреестра по Республике Татарстан –
навстречу переменам...

Год под знаком МФЦ

Новшества в регистрации договоров долевого участия



РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

ЕДИНЫЙ СПРАВОЧНЫЙ ТЕЛЕФОН:
8 (800) 100-34-34
Звонок из регионов России бесплатный

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами:


Найти

О РОСРЕЕСТРЕ | ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ | ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ | СПЕЦИАЛИСТАМ | ПРЕСС-ЦЕНТР | ОТКРЫТАЯ СЛУЖБА | ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ



ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ



ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ



СПЕЦИАЛИСТАМ



Портал Росреестра

WWW.ROSREESTR.RU

С ПОМОЩЬЮ ПОРТАЛА ВАМ ДОСТУПНЫ СЛЕДУЮЩИЕ УСЛУГИ:

- Офисы и приемные. Предварительная запись на прием
- Подача заявления на государственную регистрацию прав
- Запрос к информационным ресурсам ЕГРП и ГКН
- Подача заявления об изменении адреса правообладателя
- Проверка состояния запроса в режиме online
- Постановка на кадастровый учет
- Запрос ключа доступа (ЕГРП и ГКН) как для физических, так и для юридических лиц
- Подача заявления о снятии с государственного кадастрового учета объекта недвижимости

Также можно воспользоваться сервисом «Жизненные ситуации», который поможет Вам самостоятельно определиться с пакетом необходимых документов.

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!



Вы держите в руках, ставший для нас уже традиционным, Вестник недвижимости, в котором, уже по обыкновению, мы подведем итоги уходящего года и расскажем о перспективах и планах Управления Росреестра по Республике Татарстан и Кадастровой палаты на предстоящий год.

Коротко о главных событиях прошедшего 2015 года нам поведают Руководитель Управления Росреестра по Республике Татарстан Азат Галимзянович Зяббаров и директор Кадастровой палаты по Республике Татарстан Ленера Акмалутдиновна Музафарова. Прежде всего, речь пойдет об образовании в республике Многофункционального центра оказания государственных и муниципальных услуг, о передаче Кадастровой палате полномочий по предоставлению информации о зарегистрированных правах.

О достигнутых результатах и планах на предстоящий год речь пойдет в статьях начальников структурных подразделений ведомств. Вы сможете ознакомиться с изменениями в законодательстве, о внедрении электронной регистрации, о создании централизованного архивохранилища на территории Республики Татарстан. Еще много интересного и полезного, мы надеемся, вы почерпнете со страниц Вестника.

О благотворительной и общественной деятельности мы затрагиваем речь уже не в первом выпуске Вестника, это говорит о том, что для нас это обыденное дело – наша, как говорится, повседневная жизнь!

Анна Корнилова

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №3 (20) ДЕКАБРЬ 2015

Нас посетили	4	Охранные обязательства в отношении объектов культурного наследия	24
Вести	5	Право преимущественной покупки при продаже недвижимости	26
Управление Росреестра по Республике Татарстан – навстречу переменам...	8	Порядок внесения изменений в ЕГРП в связи с изменением в ГКН площади объекта	28
Год под знаком МФЦ!	10	За один день за консультацией обратилось более 1000 граждан	29
Внедрение государственных услуг Росреестра в электронном виде	12	Как Казань принимала экономистов и технологов	30
Архивохранилище – работа на перспективу!	14	Итоговое заседание Общественного совета при Управлении Росреестра по РТ	31
Обзор судебной практики по объектам вспомогательного назначения	15	Управление Росреестра по РТ провело благотворительный турнир по мини-футболу	32
Государственный земельный надзор – на страже закона	17	Сотрудники Управления Росреестра и Кадастровой палаты поздравили детей из детских домов с Новым годом	33
Новшества в регистрации договоров долевого участия	19	Поздравляем с юбилеем	34
Самовольная постройка. Новое о старом	20		
Около 600 человек приняли участие в девяти обучающих лекциях Кадастровой палаты по РТ	22		

НАС ПОСЕТИЛИ

3 декабря с рабочим визитом Татарстан посетили коллеги из Управления Росреестра по Республике Башкортостан – Врио заместителя руководителя Динмухаметов Мухаррам, начальник отдела информационных систем, технических средств и каналов связи Малякин Игорь и главные специалисты – эксперты отдела государственного земельного надзора, землеустройства и мониторинга земель Тухватуллин Ринат и Нурмухаметова Флариса.



Коллегам из другого региона были представлены залы приема заявителей, обновленные архивные помещения. Особенно гостей заинтересовала уникальность геоинформационной системы «Госземнадзор». Надо сказать, что данная система не имеет аналогов в субъектах Российской Федерации и сочетает в себе сбор и обобщение информации, а также, что не маловажно, онлайн-контроль за деятельностью государственных земельных инспекторов на местах.

Кроме того, коллеги из Башкирии смогли по достоинству оценить применение информационных технологий в деятельности Управления, способствующих значительному улучшению качества предоставляемых услуг, ведь



Управлением Росреестра по Республике Татарстан регулярно внедряются сервисы, позволяющие в значительной степени представить процесс взаимодействия с заявителями комфортным и позволяющим сэкономить время.

16 декабря Управление Росреестра по Республике Татарстан для обмена опытом посетили коллеги из Управления Росреестра по Псковской области, которые посетили залы приема заявителей, ознакомились с опытом в сфере организации взаимодействия Управления Росреестра, Кадастровой палаты и МФЦ предоставления государственных и муниципальных услуг по Республике Татарстан.

Особенно коллег из Псковской области заинтересовала автоматизированная система распределения дел, которая исключает человеческий фактор и коррупционную составляющую при распределении дел между регистраторами. Данная система разработана и внедрена Управлением с 2012 года.

20 декабря Управление встретило коллег из Мордовского Управления Росреестра. В рамках рабочего визита с представителями Мордовии были обсуждены вопросы взаимодействия с Федеральной налоговой службой, информационной



безопасности Управления, а также вопросы организации сканирования и хранения архивных документов.

24 декабря для обмена опытом в области осуществления деятельности по государственному земельному надзору ведомство посетил представитель Управления Росреестра по Иркутской области, которому также была представлена ГИС «Госземнадзор», поразившая своей уникальностью.

Стоит отметить, что все гости положительно оценили деятельность Управления. И, конечно, в ведомстве всегда с радостью встречают гостей и делятся своим опытом. Безусловно, мероприятия подобного рода позволяют взглянуть на свою работу со стороны и увидеть ее объективную оценку. ●

СВЫШЕ 90 ТЫСЯЧ СВЕДЕНИЙ КАДАСТРА ЗАПРОСИЛИ С НАЧАЛА ГОДА ОРГАНЫ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ РЕСПУБЛИКИ

Факт немаловажный, поскольку свидетельствует об активности участия исполкомов в системе межведомственного взаимодействия. «Сегодня в работу с кадастром по этой системе включились все районы республики», – рассказала директор Кадастровой палаты по РТ-директор ГБУ «МФЦ предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан» Ленара Музафарова. Наиболее активны, конечно города и районы республики, где рынок недвижимости в постоянном развитии и земля наиболее востребована. Лидирует в 2015 году по количеству поданных запросов стала Казань – 22328 запроса. Лаишевский район направил в орган учета 1434 запроса, Зеленодольский – 2928, Камско-Устьинский – 2386. Для сравнения – Ютазинский – 251, Атнинский – 282, Муслюмовский – 184. Но статистика зависит от многих факторов и, повторюсь, не в последнюю очередь от активности на рынке недвижимости», – подчеркнула Ленара Музафарова. По ее словам есть другой, немаловажный, аспект этого вопроса – как направлен запрос. Не возбраняется, конечно, прийти, самим или направить его почтой, но так опять теряет время заявитель. Из восьмидесяти с половиной тысяч запросов, четырнадцать с половиной сделаны именно таким образом. Так, из Алькеевского района поступило 837 запросов, из них 72% поданы непосредственно в кадастровую палату на бумаге, а значит, специалисты в очередной раз неэффективно использовали, как свое время, так и людей к ним обратившихся. В Рыбно-Слободском районе количество запросов, отправленных «ногами» составило 67%, в Тетюшском – 65%, а в Мамадышском – 57%. Сегодня уже каждому понятно, что быстрее и удобнее получить сведения, используя электронные ресурсы. Все сведения кадастра в системе электронного межведомственного взаимодействия предоставляются в течение пяти рабочих дней.

На базе Минэкономики РТ сотрудники МФЦ и Кадастровой палаты провели видеоконференцию, на которой подробно рассказали представителям органов местного самоуправления об электронных сервисах с демонстрацией их использования. Подробные инструкции можно также найти на сайте kadastr.tatarstan.ru. Кстати, по итогам конференции ключи доступа к информационному ресурсу ГКН получили исполкомы трех районов респу-

блики, которые сразу оценили преимущества и перспективы. Это органы местного самоуправления Чистопольского, Зеленодольского, Старо-Мазинского сельского поселения Мензелинского района. Еще девять районов стали обладателями ключей доступа к информационному ресурсу ЕГРП. С 1 сентября коды доступа к Государству прав выдает Кадастровая палата по РТ.

ШАМОВСКАЯ БОЛЬНИЦА И ИСТОРИЧЕСКИЙ ЦЕНТР ЧИСТОПОЛЯ ПОЯВИЛИСЬ В КАДАСТРЕ, КАК ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Границы их территорий отмежеваны и внесены в кадастр. На данных территориях устанавливается особый режим использования. Разрешается хозяйственная деятельность, которая не нарушит целостности объектов и не создаст угрозы их разрушения или уничтожения, а также воссоздание утраченных исторических ценных мемориальных и архитектурных элементов. Вопрос о постановке на кадастровый учет территории объекта культурного наследия «Здание Шамовской больницы, 1908 г.» обсуждался на заседании Совета технологов, в который входят специалисты тех региональных органов кадастрового учета, в которых практика предоставления госуслуг признана лучшей. «Трудности в процессе учета, – рассказал начальник отдела Кадастровой палаты по РТ Алмаз Абдрахманов, возникли из-за изменений в законодательстве. Теперь порядок внесения сведений в кадастр таков. Сначала исходя из архивных документов, исторических поземельных планов и научных исследований должен быть подготовлен проект границ объекта. В нем должны содержаться графическое и текстовое описание территории. На основании проекта принимается соответствующее решение об утверждении границ, которое направляется в кадастровую палату в виде XML-документа в рамках информационного взаимодействия. А вот XML-схема пока в целом по стране не разработана. После анализа возможностей, предоставленных законом, было принято решение осуществлять учет на основании сканированных образов документов.

А вот исторический центр Чистополя учитывался в кадастре иначе. Внести границы этого культурного объекта в базу данных удалось далеко не с первого раза. Карта (план), который по действовавшим ранее правилам, служил основанием для учета, возвращался на доработку из-за ошибок, допущенных при его подготовке.

Сейчас на рассмотрении в Кадастровой палате по РТ находятся документы на

33 объекта культурного наследия регионального значения. Сведения о границах этих территорий будут внесены в кадастр в течение месяца. Среди объектов, которые предстоит учесть: водяная мельница князя Оболенского в Нурлатском районе, мечеть и церковь Святого Дмитрия, строительство которых началось в 1909 году прошлого века в Аксубаевском районе, Покровская церковь, 1892г. в Альметьевском районе республики и другие.

С НОВОГО ГОДА КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО РТ НЕ БУДЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ АДРЕС ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НЕ СООТВЕТСТВУЕТ АДРЕСУ ОБЪЕКТА, РАСПОЛОЖЕННОГО НА НЕМ

Современный принцип госучета недвижимости законодательно заложен в трех фундаментальных положениях – создании единой услуги регистрации и учета, единства земли и объекта капитального строительства, единого налога на недвижимость. Поэтому приоритетным направлением деятельности в сфере регистрации и учета, сегодня является «привязка» объектов капитального строительства к земле. Сведения об единых адресах – норма сегодняшних реалий. Несоответствие адреса дома, здания, сооружения адресу земельного участка приведет к приостановке кадастрового учета объекта капитального строительства.

Специалисты Кадастровой палаты по РТ также напоминают, что теперь органы местного самоуправления уполномочены самостоятельно, без заявления заинтересованного лица, принимать решение о присвоении адреса. Оно направляется в орган учета в рамках информационного взаимодействия в течение пяти рабочих дней с момента принятия решения.

Фактически же решения поступают в кадастровую палату в сроки от двух недель до полугода. Несвоевременное предоставление сведений о присвоении или изменении адреса становится препятствием для кадастрового учета и, к неудовольствию правообладателей недвижимости, причиной для увеличения сроков его осуществления.

Немаловажен еще один момент. Год назад Правительство России постановило, что одновременно с присвоением адреса многоквартирному дому, присваиваются и адреса всем помещениям, расположенным в нем. Сейчас ситуация такова, что зачастую нежилые помещения остаются «безымянными». В результате либо сами заявители, либо сотрудники органа учета вынуждены тратить время, запрашивая необходимые сведения.

ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ПРЕДОСТАВЛЯТЬ ВЫПИСКИ ИЗ ЕГРЮЛ В РОСРЕЕСТР НЕ НУЖНО

Федеральный закон от 27.07.2010 года №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» устанавливает, что органы государственной власти не вправе требовать от заявителей представления документов и информации, которые находятся в распоряжении других ведомств.

В частности, на сегодняшний день в секторе предоставления услуг в области государственной регистрации у заявителей отсутствует необходимость предоставления выписок из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ). В рамках закона орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, как участник системы межведомственного взаимодействия, самостоятельно направляет запрос в налоговый орган, с целью получения информации, необходимой для государственной регистрации прав.

При этом важно отметить, что на практике межведомственный запрос формируется в форме электронного документа с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ).

Система межведомственного электронного взаимодействия успешно применяется и в следующей ситуации.

В соответствии с положением п.1 ст.13 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрена обязательная правовая экспертиза поступивших на государственную регистрацию документов. Самым популярным случаем представления документов на государственную регистрацию по-прежнему остаются сделки, в том числе договор купли-продажи недвижимого имущества. По общему правилу, государственным регистратором проверяются все представленные документы сторон сделки. Не исключено, что после анализа документов, государственный регистратор обнаруживает существующие права в отношении третьих лиц, либо иные обременения (охранное обязательство и др.). При этом документы, содержащие актуальные сведения по ним, заявителем возможно не представлялись. В целях разрешения выявленных недочетов или устранения сомнений, необходимые документы будут запрошены сотрудниками Управления Росреестра по Республике Татарстан по СМЭВ в соответствующих организациях.

Таким образом, процедура межведомственного взаимодействия между

государственными (муниципальными) органами позволяет Управлению Росреестра по Республике Татарстан эффективно использовать новые электронные возможности в сфере недвижимости, упрощая процесс государственной регистрации прав для заявителей, а потенциальным заявителям позволяет избежать лишних финансовых и временных расходов, а также обращений в соответствующие инстанции.

НА САЙТЕ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РТ СОЗДАН НОВЫЙ РАЗДЕЛ «КАК ПОДГОТОВИТЬ СХЕМУ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВOM ПЛАНЕ ТЕРРИТОРИИ»

Еще в марте этого года законодатели четко обозначили на основании каких документов можно образовать земельный участок – проекта межевания территории, проектной документации о качественных и количественных характеристиках лесных участков, схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории. Для схемы была утверждена новая форма и, соответственно, появились новые требования к ее оформлению. Не соблюдение этих требований ведет к приостановке кадастрового учета. Таких решений за последнее время было принято немало.

Ошибки при оформлении схем увеличивают сроки учета, а значит, нарушают права заявителей. Для того, чтобы помочь органам, уполномоченным предоставлять земельные участки, Кадастровая палата по РТ проанализировала все ошибки и разработала наглядные рекомендации по составлению схем. Новый раздел размещен на сайте kadastr.tatarstan.ru во вкладке «Для органов госвласти и местного самоуправления». В нем представлены перечень типичных ошибок, примеры неправильно составленных схем и образцы правильного их оформления.

ЕСЛИ В ДОМЕ ПОЯВИЛСЯ ЗАМЕЧАТЕЛЬНЫЙ СОСЕД

Для многих горожан стало привычным наблюдать такую картину, когда расположенная на первом этаже многоквартирного дома, как правило, на так называемой «первой линии», прежде обычная квартира вдруг превращается в магазин (офис, аптеку, парикмахерскую, стоматологическую клинику и т.п.). В процессе такого превращения квартира не только меняет свое назначение с «жилого» на «нежилое», но и претерпевает перепланировку, а также реконструкцию путем обустройства отдельного входного узла.

Большинство жильцов многоквартирного дома – собственников квартир

не возражают против такого соседства и даже не задумываются о том, законно ли осуществлены такие преобразования. Да и сами предприимчивые соседи, взявшись за переделку квартиры для использования её в коммерческих целях, зачастую пренебрегают требованиями действующего законодательства. Впоследствии такое пренебрежение оборачивается для них проблемами при оформлении права собственности на нежилое помещение.

Начальник отдела регистрации прав физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Эндже Мухаметгалиева обращает внимание предпринимателей и собственников квартир многоквартирного дома на некоторые правовые аспекты. Для начала следует знать, что размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении (квартире) какого-либо предприятия, учреждения, организации допускается только после перевода такого помещения в нежилое. Такой перевод должен быть осуществлен и оформлен в установленном порядке с соблюдением всех требований законодательства.

Изменение назначения помещения в большинстве случаев сопровождается его переустройством и перепланировкой. Жилищный кодекс Российской Федерации в этом случае требует проводить работы по переустройству и перепланировке на основании решения органа местного самоуправления с учетом оформленного в установленном порядке проекта. Завершение указанных работ должно быть подтверждено актом приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений. Следует помнить, что помещение, которое было переустроено и (или) перепланировано самовольно, то есть без соблюдения вышеуказанных требований, может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии только на основании решения суда и если при этом не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Стоит обратить внимание на еще один предусмотренный Жилищным кодексом Российской Федерации важный правовой момент, который часто игнорируют собственники преобразуемого помещения.

Если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений в многоквартирном доме невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие работы должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме. Также следует от-

метить, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Здесь речь, как правило, идет об устройстве входного узла, то есть установлении отдельного входа и возведении крыльца. На практике производство работ по устройству отдельного входа влечет за собой использование наружной стены дома путем ее частичного разрушения, которая является ограждающей несущей конструкцией, а также использование придомовой территории, то есть общего имущества собственников многоквартирного дома. Учитывая вышеуказанные нормы права, для организации входного узла необходимо получение согласия всех собственников общего имущества многоквартирного дома. Такое согласие оформляется протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

С 1 ДЕКАБРЯ 2015 Г. ВСТУПИЛИ В СИЛУ ПОПРАВКИ В ЗАКОН «О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ»

Согласно документу, если в течение пяти лет с момента присвоения кадастрового номера дому или участку земли (речь идет о ранее учтенных объектах недвижимости) в кадастре не появится информация о правах на них, то сведения об этих объектах в течение 10 рабочих дней будут направляться в органы местного самоуправления или в региональные администрации. Эксперты считают, что таким образом местные власти получают право инициировать процедуру признания дома или земли бесхозной. Данные правила не применяются к зданиям и сооружениям, если осуществлена госрегистрация права собственности хотя бы на одно помещение, расположенное в таком здании, сооружении, к многоквартирным домам, а также помещениям, расположенным в многоквартирном доме и составляющим общее имущество в нем.

В прошедшем году в Кадастровую палату по РТ от органов местного самоуправления поступило всего 15 разрешений на ввод объектов в эксплуатацию. С 1 марта, на органы местной власти возложена обязанность в течение пяти дней с момента принятия решения выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, направлять его в орган учета.

Чтобы учесть в кадастре объект, необходимы два основных документа – разрешение на ввод и техплан. Дабы упростить процедуру их подачи в орган учета, за-

конодатели решили сделать техплан частью разрешения на ввод.

По правилам, сначала должен быть подготовлен техплан, в котором отражаются характеристики объекта, а затем уже разрешение на ввод. Эти два документа – неразделимы! И обладатель дома, квартиры, здания вправе рассчитывать на то, что документы будут переданы в орган учета автоматически, без его участия.

За прошедшие десять месяцев от инспекторов поступило всего 15 разрешений на ввод. И все они подготовлены с ошибками. Чтобы уменьшить количество отказов в постановке на кадастровый учет и избежать нарушения прав заявителей Кадастровая палата по РТ проанализировала ошибки, и предлагает специалистам учесть их в работе.

ГОСПОШЛИНА – ПЛАТИМ ПРАВИЛЬНО!

В связи с возникающими у граждан вопросами о размере государственной пошлины в отдельных случаях Управление Росреестра по Республике Татарстан разъясняет.

При обращении физического лица за оформлением прав на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества, в том числе в упрощенном порядке (по «дачной амнистии»), Налоговым кодексом Российской Федерации (подпунктом 24 пункта 1 ст.333.33) предусмотрена госпошлина в размере 350 рублей.

Данная норма содержит исчерпывающий перечень условий оплаты госпошлины за регистрацию прав на отдельные объекты недвижимости. Поэтому если земельный участок имеет разрешенное использование, помимо «индивидуального жилищного строительства», иные виды использования (например, «строительство жилых домов блокированного типа»), то в этом случае государственная пошлина должна быть уплачена в размере, предусмотренном подпунктом 22 пункта 1 ст.333.33 Налогового кодекса (для физического лица – 2000 рублей).

При обращении за государственной регистрацией доли в праве общей долевой собственности в случае, когда момент возникновения права не связан с регистрацией (наследование недвижимого имущества, внесение паевого взноса членом жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, ранее возникшее

право), государственная пошлина уплачивается в полном размере каждым заявителем независимо от размера доли в праве.

В УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ОБУЧИЛИ НОТАРИУСОВ ЭЛЕКТРОННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ

19 ноября в Управлении Росреестра по Республике Татарстан прошло обучение Казанских нотариусов по теме: «Электронная регистрация прав». Начальник отдела регистрации прав публично-правовых образований Ада Зайдуллина рассказала участникам мероприятия о нюансах нового сервиса Росреестра.

Так, в соответствии с законодательством заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для государственной регистрации прав документы могут быть представлены в Росреестр в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя (УКЭП). При этом заявление в форме электронного документа представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, путем заполнения формы такого заявления, размещенной на едином портале государственных и муниципальных услуг или официальном сайте Управления Росреестра по Республике Татарстан (rosreestr.ru), и также подписывается УКЭП заявителя.

При подаче такого заявления нотариусом заявление подписывается только УКЭП нотариуса. Для получения УКЭП необходимо обратиться в любой удостоверяющий центр, перечень которых размещен также на портале Росреестра.

Документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляемые в форме электронного образа бумажного документа, должны быть подписаны УКЭП лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.

Нотариально удостоверенный договор, а также документ, выражающий содержание односторонней сделки, если такая сделка нотариально удостоверена, могут быть представлены на государственную регистрацию прав как в форме электронного документа, подписанного УКЭП сторон сделки и заверенного УКЭП нотариуса, так и в форме электронного образа такого документа, подписанного УКЭП нотариуса, который нотариально удостоверил такой договор, сделку. ●



УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН – НАВСТРЕЧУ ПЕРЕМЕНАМ...

АЗАТ ГАЛИМЗЯНОВИЧ ЗЯББАРОВ / РУКОВОДИТЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН —
ГЛАВНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Управление Росреестра по Республике Татарстан на протяжении всего 2015 года претерпевало массу изменений, которые коренным образом повлияли на деятельность ведомства.

Речь, в первую очередь, идет об образовании в республике Многофункционального центра оказания государственных и муниципальных услуг, представительства которого действуют сейчас во всех муниципальных районах и городских округах Республики Татарстан.

Уже сейчас основной прием документов на государственную регистрацию прав осуществляют сотрудники МФЦ. Таким образом, наша республика стала един-

ственным в Российской Федерации субъектом, за короткий срок организовавшим столь обширную сеть многофункциональных центров.

Сегодня уже во всех районах и городских округах имеются вновь построенные или надлежащим образом отремонтированные помещения, специально приспособленные и для максимального комфортного приема граждан, и для эффективного оказания государственных услуг.

Надо сказать, что передача функций новой организации была произведена без каких-либо сбоев и неудобств для заявителей.

Прошедший год также был ознаменован давно ожидаемой новацией. Теперь обратиться за государственной регистрацией прав можно и в электронном виде.

Исследования, проведенные на базе Агентства стратегических инициатив, показали, что всю работу по электронному обращению за государственной регистрацией прав вполне можно уместить всего в полчаса. При этом, не отходя от своего персонального компьютера, имеется возможность зарегистрировать любой объект на территории Российской Федерации.

С момента введения данной услуги в ходе проводимой работы увеличилось понимание того, что это удобно, эф-



эффективно и экономически выгодно. Всего с момента внедрения данной услуги в Управление поступило более 1500 заявлений о регистрации прав в электронном виде. Стоит отметить, что пользование новой услугой, в первую очередь, интересно нотариусам, органам государственной власти, органам местного самоуправления и профессиональным участникам рынка недвижимости. Иными словами тем, кому необходимо регулярно подавать заявления на электронную регистрацию прав.

Кроме того, при подаче заявления нотариусами, законодательством предусмотрен сокращенный срок регистрации – 1 день.

Также с декабря 2015 года законодательно закреплена обязанность государственных органов и органов местного самоуправления самостоятельно обращаться за государственной регистрацией прав иных лиц, если основанием для регистрации является акт, изданный этим органом или заключенная с ними сделка.

В свою очередь, в целях популяризации электронной регистрации прав, Управлением проведена большая работа по организации и проведению обучающих семинаров для всех заинтересованных лиц, в рамках которых слушателям поэтапно рассказали о порядке подачи документов на регистрацию прав в электронном виде.

Вместе с тем, переход на электронную регистрацию прав невозможен без образования полноценного электронного архива документов, необходимых для государственной регистрации прав.

На текущий момент Росреестр является обладателем одного из крупнейших архивов бумажных документов в Российской Федерации, который нуждается в оцифровке. Управлением Росреестра по

Республике Татарстан еще в 2014 году началась активная работа по сканированию архивных документов. И по итогам работы 2015 года Управлением отсканировано более 16 миллионов листов – это вдвое больше заданного Росреестром.

После завершения процедуры перевода документов в цифровой формат появится возможность внедрить уже установленную законодательством возможность экстерриториальной регистрации, которая позволит подавать заявление на регистрацию прав на объект недвижимости независимо от его местонахождения.

Другим важным событием 2015 года является поэтапная передача Кадастровой палате полномочий по предоставлению информации о зарегистрированных правах. Татарстан был выбран в качестве одного из «пилотных» регионов, на которых была отработана схема взаимодействия.

Необходимо подчеркнуть, что в нашей республике процедура передачи полномочий прошла на высоком уровне. Благодаря слаженной работе коллективов двух ведомств столь существенные административные изменения прошли практически незамеченными для заявителей. Выдача сведений не останавливалась ни на один день. Особенно это важно с учетом значительного роста в прошедшем году количества выданной информации, а оно возросло более чем на 20%.

Достигнутые Управлением и Кадастровой палатой результаты говорят о высоком профессионализме специалистов этих ведомств.

Отрадно, что наши достижения по достижению отмечаются руководством республики. Так, 12 декабря в Казанской ратуше на совместной коллегии Министерства финансов, Управления Федеральной

налоговой службы и Управления Федерального казначейства по Республике Татарстан с участием Министра финансов Российской Федерации Антона Силуанова Президент Республики Татарстан Рустам Минниханов торжественно вручил Благодарственные письма коллективам Управления Росреестра и Кадастровой палаты за плодотворный труд на благо Татарстана, и за вклад в обеспечение эффективного социально-экономического развития республики.

И, невзирая на объективно существующие сложности, Управление с оптимизмом смотрит в будущее и строит далеко идущие планы.

В январе 2017 года вступит в силу новый Закон о государственной регистрации недвижимости, который заменит ныне действующее законодательство. В этой связи 2016 год будет для нас во многом переломным: ведь, в первую очередь, в планах проведение организационной, правовой и технологической подготовки к внедрению нового закона и новой учетно-регистрационной системы. Нам предстоит продолжить работу по:

- ▶ оцифровке всего архива, собранного почти за 17 лет регистрационной деятельности;

- ▶ объединению баз данных ЕГРП и ГКН для создания нового информационного ресурса – ЕГРОН (Единый государственный реестр недвижимости);

- ▶ переходу на электронную регистрацию прав.

Кроме того, мы продолжим работу по повышению качества проведения государственного земельного надзора и повышению качества предоставления государственных услуг на должном профессиональном уровне. ●

ГОД ПОД ЗНАКОМ МФЦ!

ЛЕНАРА МУЗАФАРОВА ДИРЕКТОР ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН – ДИРЕКТОР ГБУ «МФЦ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УСЛУГ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН»



Прошедший год для меня, как и для всех моих коллег, выдался напряженным и богатым на события. Но одно из них стоит отдельным целым новаторским комплексом организационных и методологических работ. При поддержке Президента республики Рустама Минниханова за 10 месяцев в Татарстане удалось создать единую сеть многофункциональных центров по оказанию государственных и муниципальных услуг, объединенную государственным бюджетным учреждением. По республике функционируют 50 филиалов Учреждения во всех муниципальных районах и городских округах.

Сегодня со многими представителями ведомств мне приходится вести про-

фессиональный диалог не только как директору Кадастровой палаты по РТ, но и руководителю ГБУ «МФЦ» по Республике Татарстан.

Работа МФЦ строится по принципу «одного окна». От гражданина, пришедшего за услугой в центр, требуется лишь иметь при себе документы личного хранения. Получение документов, имеющихся в других органах, и прочие хлопоты берет на себя сотрудник, в «окно» к которому постучался заявитель. Это в разы экономит время и, в общем-то, нервы желающих получить тот или иной документ.

Все МФЦ организуются по федеральным стандартам, по методике, утвержденной Минэкономразвития РФ

и утвержденной правительственной комиссией. Количество «окон» в центре зависит от густонаселенности муниципалитета. Согласно стандарту, на каждые 5000 жителей в муниципальном образовании строится одно «окно».

Сегодня в республике действует 724 окна приема. Практически все они размещены на базе подразделений Управления Росреестра и Кадастровой палаты по РТ. Такое решение было принято, в частности, в интересах самих заявителей, поскольку до 60% всех услуг, оказываемых МФЦ, составляют услуги Росреестра. Адреса пунктов приема хорошо знакомы заявителям. К тому же, в них имеется возможность оказать технологическую поддержку. Но, тем не менее, именно вопросы технологии приема, передачи информации оказались самыми затратными и по финансам, и по трудоемкости. Человек не может сдать документы в «одно окно», а затем «терять» сроки из-за несовершенства коммуникационного оснащения. За это время была проделана огромная работа по установке системы электронной очереди, обеспечения качественными каналами связи, внедрению системы защиты информации. Министрством информатизации и связи Республики Татарстан разработана автоматизированная информационная система – АИС МФЦ.

Она интегрирована с Региональным Порталом государственных и муниципальных услуг и позволяет: принимать документы заявителей, формировать электронные бланки заявлений, направлять заявления, документы на рассмотрение в органы власти и получать результат услуги, – а также осуществлять консультирование, вести учет и мониторинг обращений. АИС МФЦ предназначена для реализации именно муниципальных услуг. К концу года многофункциональными центрами оказано уже более полутора миллионов услуг, включая услуги органов ЗАГС, налоговой, миграционной служб, службы судебных приставов, МВД, пенсионного фонда, Росимущества, Роспотребнадзора, Федерального общественно-государственного фонда по защите прав вкладчиков и акционеров. Я привела данную цифру не только ради статистического показателя.



МЫ СТАРАЕМСЯ СДЕЛАТЬ ПРЕБЫВАНИЕ ЗАЯВИТЕЛЕЙ МАКСИМАЛЬНО УДОБНЫМ. ЭТОМУ СПОСОБСТВУЮТ И ХОРОШЕЕ ОСВЕЩЕНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ, СОВРЕМЕННОЕ ОФОРМЛЕНИЕ ЗАЛОВ ПРИЕМОМ, УДОБНАЯ МЕБЕЛЬ, КОНДИЦИОНЕРЫ, ВЕЖЛИВОЕ ОТНОШЕНИЕ ПЕРСОНАЛА. МЫ СТАРАЕМСЯ, ЧТОБЫ ВО ВСЕХ ЦЕНТРАХ БЫЛИ ЕСЛИ НЕ ДЕТСКИЕ УГОЛКИ, ТО ХОТЯ БЫ СТОЛИКИ, КУДА МАМА МОЖЕТ ПОСАДИТЬ И УВЛЕЧЬ СВОЕГО РЕБЕНКА

С 1 января текущего года при оказании в МФЦ ряда услуг федеральных органов власти 50% от уплаченной государственной пошлины поступает в бюджет республики.

Еще один большой блок вопросов при создании единой сети МФЦ касался кадрового обеспечения. Я не случайно назвала сотрудников МФЦ – универсалами. Они должны «держат в себе» подробную информацию по каждой из услуг, оказываемых центром и обладать определенными навыками. Конечно, без семинаров и практических занятий было не обойтись. Хочу сказать спасибо руководителям всех ведомств, оказавшим помощь в обучении наших специалистов. Исходя из того, что главная задача МФЦ — обеспечить комфорт при получении услуг, подбор кадров осуществлялся по следующему принципу. Руководитель филиала принимал во внимание не только трудовой опыт и квалификацию кандидата, но и учитывал психологические характеристики. Есть те, кто умеют грамотно и быстро находить общий язык с людьми, но не очень хорошо работают с электронными системами. Есть те, кто, напротив, с электронными системами справляются, но трудно осваивают соответствующую коммуникационную подготовку. Для

всех сотрудников МФЦ были организованы тренинги, на которых детально прорабатывались всевозможные ситуации в общении с заявителями.

При планировании центров во внимание принимались и такие критерии, как специфика муниципального образования (промышленный город или дачный поселок), география и маршрутные карты района. Добираться до МФЦ должно быть удобно. У многих центров имеются бесплатные парковки, а также удобные пандусы для людей с ограниченными возможностями. Найти филиалы центра легко, даже не зная точного адреса. Со временем и приезжие смогут узнать их по вывеске. Всероссийский Бренд МФЦ – «Мои документы». В настоящее время наружные вывески на зданиях и внутренних помещениях оформляются с учетом единого бренда. А вот полную информацию о деятельности учреждения в скором времени можно будет узнать на сайте МФЦ, расположенном на Портале государственных и муниципальных услуг Республики Татарстан. Сейчас Минсвязи РТ завершает его доработку. На сайте размещены контактные данные и информация о предоставляемых услугах. Полная версия сайта предоставит возможность записаться на прием для получения государствен-

ной и муниципальной услуг, отследить статус своего заявления, задать интересующий вопрос, узнать последние новости, найти сведения об администрации учреждения и т.д.

Мы стараемся сделать пребывание заявителей максимально удобным. Этому способствуют и хорошее освещение помещений, современное оформление залов приемов, удобная мебель, кондиционеры, вежливое отношение персонала. Мы стараемся, чтобы во всех центрах были если не детские уголки, то хотя бы столики, куда мама может посадить и увлечь своего ребенка – рисованием или настольными играми. Хороший детский «игровой салон» у нас недавно появился в Нижнекамском филиале.

Кстати, именно этот многофункциональный центр стал победителем республиканского этапа конкурса на звание «Лучшее МФЦ». Критериев отбора предусмотрено достаточно много, но все они сводятся к двум главным показателям – комфорт для заявителей и профессиональное обслуживание. Теперь нижнекамцам предстоит представлять Татарстан уже на всероссийском уровне. Хочу пожелать филиалу удачи! А всем сотрудникам МФЦ – успехов и дальнейшего развития! ●



ВНЕДРЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ РОСРЕЕСТРА В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

ЗАЙДУЛЛИНА АДА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ПУБЛИЧНО-ПРАВОВЫХ ОБРАЗОВАНИЙ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Россия за два года поднялась с 46 на 8 место в рейтинге Всемирного банка Doing Business по показателю «регистрация собственности». Это произошло благодаря внедрению системы регистрации через официальный портал Росреестра (www.rosreestr.ru). При этом сроки регистрации прав на недвижимое имущество

и сделок с ним сократились с 30 до 10 рабочих дней.

Росреестр — не единственный государственный орган, который предоставляет свои услуги в электронном виде. Однако именно наше ведомство является признанным лидером в части использования в своей работе IT-технологий.

Гражданин, обратившийся в Росреестр через официальный портал службы, самостоятельно выбирает нужный ему сервис, получает информацию о том, какие документы ему понадобятся, собрав и отсканировав их, а также заполнив заявление на получение услуги, отправляет все это напрямую, минуя посредников в ведомственную информационную систему. Порядок приема, рассмотрения, обработки заявления строго регламентирован.

Уместно будет напомнить, что все больше документов запрашивается государственными регистраторами самостоятельно у других государственных органов также в электронном виде.

Таким образом решается сразу несколько магистральных задач:

- ▶ во-первых, минимизируется возможность коррупционных проявлений, поскольку исключается личный контакт заявителя с чиновником;

- ▶ во-вторых, повышается степень защиты прав собственников, поскольку взаимодействие осуществляется без посредников;

- ▶ в-третьих, повышается качество обслуживания, поскольку Интернет позволяет потребителям услуг получать их вне зависимости от графика работы или иного офиса приема, а также активности других заявителей. Значение в данном случае имеет только надежность каналов связи;

- ▶ в-четвертых, оставляя чиновников без работы и освобождая офисы приема, потребители услуг в электронном виде способствуют экономии средств федерального бюджета.

Управление Росреестра по Республике Татарстан — одна из немногих служб, которые предоставляют значительную часть услуг в электронном виде. За 2015 год ко-

личество государственных услуг, запрашиваемых через Интернет, увеличилось в полтора раза. На сегодняшний день мы имеем следующую статистику:

Предоставление сведений ЕГРП – 78%;
Предоставление сведений ГКН – 53%
Государственный кадастровый учет – 68%

С 1 июня по всей стране стал возможен прием документов на государственную регистрацию прав в электронном виде с помощью специального сервиса. При этом заявление в форме электронного документа представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, путем заполнения формы такого заявления, размещенной на едином портале государственных и муниципальных услуг или официальном сайте органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, в сети «Интернет», и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) заявителя. Для получения УКЭП необходимо обратиться в любой удостоверяющий центр, перечень которых размещен на портале Росреестра.

Первая государственная регистрация права собственности в Республике Татарстан проведена 19 июня 2015 г. на основании заявления, поступившего от нотариуса Набережно-Челнинского нотариального округа.

На сегодняшний день в Управление поступило на рассмотрение более 1500 заявлений о государственной регистрации в электронном виде, что составляет всего лишь 0,18% от общего количества заявлений, принятых за соответствующий период. Спектр заявителей при этом выглядит следующим образом: 80,44% – органы государственной власти Республики Татарстан, 15,64% – органы местного самоуправления, 0,25% – юридические лица, органы государственной власти Российской Федерации – 0,06%.

Как и любое нововведение, электронные услуги внедряются в нашу жизнь не так быстро, как представляется и как хотелось бы. В целях исполнения Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 16.10.2015 № П/543 «Об утверждении плана мероприятий по достижению Росреестром значения показателя, установленного подпунктом «в» пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 601 «Об основных направлениях совершенствования системы государственного управления» в Управлении создана и успешно функционирует рабо-

чая группа по продвижению и внедрению услуг Росреестра в электронном виде.

Основными функциями данной рабочей группы являются:

- ▶ информирование граждан и юридических лиц о преимуществах использования государственных услуг Росреестра в электронном виде;

- ▶ размещение в местах приема заявителей информационных материалов (буклетов) о возможности получения государственных услуг Росреестра в электронном виде;

- ▶ размещение информации о возможности получения государственных услуг Росреестра в электронном виде на информационных стендах в местах приема заявителей;

- ▶ размещение информации о возможности получения государственных услуг Росреестра в электронном виде в СМИ;

- ▶ проведение обучающих семинаров (презентаций, интерактивных тренингов, мастер-классов) с гражданами, крупными правообладателями, профессиональными участниками рынка, нотариусами, органами местного самоуправления и органами государственной власти, сотрудниками многофункциональных центров предоставления государственных и му-

ние по решению практически всех проблем, встающих на пути полного перехода на внедрение электронной регистрации в работе данных органов.

На сегодняшний день проведены обучающие семинары с профессиональным окружением, задействованным в обороте недвижимости и являющимся наиболее вероятным потребителем электронных услуг: нотариусами, профессиональными агентами по недвижимости, представителями органов государственной власти и местного самоуправления.

Работа в этом направлении только началась. Для достижения утвержденных нормативных показателей (50% – в 2016 г., 60% – в 2017 г., 70% в 2018 г.) необходимо приложить максимум усилий и перейти на новый уровень взаимоотношений как между ведомствами, так и с гражданами и организациями, являющимися потенциальными потребителями услуг.

В 2016 году Управление Росреестра планирует продолжить деятельность по следующим направлениям:

- ▶ массовое обеспечение всех целевых аудиторий потребителей электронных услуг усиленной квалифицированной электронной подписью;

С КАЖДОЙ НОВОЙ ЛЕКЦИЕЙ ПРИОБРЕТАЕТСЯ БЕСЦЕННЫЙ ОПЫТ, А С НИМ ПРИХОДИТ РАЗВИТИЕ ВСЕХ СТАДИЙ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ЛЕКЦИИ, ОТ ОРГАНИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЯ ДО ПОДАЧИ ИНФОРМАЦИИ

ниципальных услуг по ознакомлению с возможностями предоставления государственных услуг Росреестра в электронном виде;

- ▶ изготовление информационных материалов (буклетов), видеороликов по услугам Росреестра в электронном виде;

- ▶ повышение доли оказываемых услуг Росреестра в электронном виде, а также сокращение количества обращений заявителей при личном приеме.

На начальном этапе были направлены информационные письма в заинтересованные организации. Кроме того, проведены переговоры и с представителями Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, а также Комитета земельных и имущественных отношений ИКМО г. Казани, по результатам которых достигнуто понима-

- ▶ проведение мониторинга действующих в организациях и ведомствах локальных нормативно-правовых актов (Приказы, распоряжения, инструкции, перечни документов) на предмет исключения требований о необходимости предоставления Свидетельства о государственной регистрации права, а также Выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на бумажном носителе;

- ▶ популяризация государственных и муниципальных услуг в электронном виде среди широкого круга заявителей в СМИ посредством создания постоянно действующих (еженедельных) рубрик;

- ▶ проведение на регулярной основе информационно-обучающих семинаров для потенциальных потребителей электронных услуг. ●

АРХИВОХРАНИЛИЩЕ – РАБОТА НА ПЕРСПЕКТИВУ!

КОРНИЛОВА АННА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ВЕДЕНИЯ ЕГРП, ГАРМОНИЗАЦИИ И ВЕРИФИКАЦИИ ДАННЫХ ЕГРП И ГКН УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



В октябре 2013 года при утверждении Федеральной целевой программы «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)» Правительством РФ было принято решение о строительстве в Казани централизованного архивохранилища Росреестра по Приволжскому федеральному округу с финансированием из средств федерального бюджета. Ключевую роль в строительстве архива, именно в Казани, сыграл волевой жест Президента Республики Татарстан Рустама Минниханова о бесплатном выделении земли.

В настоящее время в Управлении Росреестра по РТ ведутся мероприятия по переводу документов в электронный вид в рамках Стратегии архивного хранения и перевода в электронную форму дел правоустанавливающих документов и кадастровых дел, утвержденной Приказом Росреестра 5 сентября 2014 года № 426.

Стратегией определены основные направления деятельности по оптимизации комплектования, учета, хранения, использования и уничтожения хранящихся в архивах Росреестра документов.

В Управлении силами сотрудников отдела ведения ЕГРП, гармонизации и верификации данных ЕГРП и ГКН, а также территориальными отделами Управления в соответствии с приказами Росреестра от 22 сентября 2014 года № П/439 «Об утверждении порядка и сроков хранения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также от 22 июля 2014 года № П/349 «Об утверждении правил ведения книг учета документов и дел правоустанавливающих документов при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

ведутся работы по перекомплектованию архивных дел правоустанавливающих документов и уничтожению книг учета документов со сроком хранения более 10 лет. В делах содержится огромное количество учредительных документов юридических лиц, которые в процессе перекомплектования (перевода в электронный вид) изымаются из дел.

Хранению исключительно в электронном виде подлежат:

- документы, поступающие в порядке внутриведомственного информационного взаимодействия, в том числе кадастровые паспорта объектов недвижимости;

- документы, поступающие в порядке межведомственного информационного взаимодействия, в том числе разрешение на строительство, разрешение на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

Указанные мероприятия позволят избавиться от скопившейся за долгие годы ненужной документации и разгрузить архивные помещения примерно на 30%, что в свою очередь, является одним из важнейших шагов по подготовке к перевозке документов в Централизованное архивохранилище.

Сканирование архивных документов в Управлении началось в октябре 2014 года. С начала 2015 года ведомство перешло на стопроцентное сканирование всех документов, поступающих при приеме заявлений граждан. Внутренний документооборот регистрационных дел для осуществления правовой экспертизы также переведен в электронную форму, то есть теперь мы практически полностью отказались от подъема бумажных дел из архива.

По состоянию на 01.12.2015 общее количество отсканированных ДПД составило порядка 21% от общего числа хранимых документов.

В соответствии с решением Коллегии Управления Росреестра в 2015 году предстояло отсканировать 20% архивных дел. Поставленная задача выполнена.

Силами сотрудников Кадастровой палаты в электронный вид переведено порядка 74% кадастровых дел.

В настоящее время в Управлении совместно с проектно-строительной компанией KRK Group проведены расчеты, разработаны схемы и методика по организации перевозки бумажных архивных документов из Управлений Росреестра по субъектам Приволжского Федерального округа. Особое внимание уделено целостности и сохранности документов в процессе доставки в Централизованное архивохранилище.

За основную единицу в ходе транспортировки и последующего хранения принят архивный короб, используемый в архивах Росреестра на территории Республики Татарстан и заслуживший положительные отзывы со стороны работников Росреестра.

Сравнение методов хранения в данных коробах показало свою эффективность во всех отношениях.

С целью увеличения скорости обработки документов в ходе выгрузки, транспортировки внутри архивохранилища и выкладки на стеллажи, а также минимизации ошибок разработана цветовая схема маркирования архивного короба.

Управлением совместно с KRK Group обозначен вопрос о штрих-кодировании архивных коробов с занесением в электронную базу. Это позволит отслеживать перемещения отдельного архивного короба как внутри архива, так и при транспортировке в составе коробки/контейнера, поддона, транспортного средства. Кроме этого система позволит отслеживать место и ответственное лицо, у которого в данный момент короб находится.

Рассматриваются все возможные виды транспортировки с учетом различных видов транспортных средств, подбирается удобный формат перевозок, ускоряющий загрузку и разгрузку, позволяющий унифицировать весь логистический процесс.

Согласно примерному плану мероприятий Рабочей группы Росреестра, созданной для координации деятельности и осуществления взаимодействия между территориальными органами Росреестра и филиалами ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ, уже к 1 февраля 2018 года с целью сокращения сроков ввода в эксплуатацию архивохранилища и досрочного перемещения документов поручено определить возможность получения разрешения на ввод архивов в эксплуатацию для начала монтажа стеллажного оборудования.

На строительство Централизованного архивохранилища направлены огромные силы. Это будет одно из крупнейших архивных зданий в стране с современными технологиями. ●

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ПО ОБЪЕКТАМ ВСПОМОГАТЕЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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



ГАЗО- И ЭЛЕКТРОРАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЕ ШКАФЫ, АСФАЛЬТИРОВАННЫЕ ПЛОЩАДКИ, ОГРАЖДЕНИЯ, ЗАБОРЫ, УЧАСТКИ КАНАЛИЗАЦИИ И ТЕПЛОСЕТИ, ВОЛОКОННО-ОПТИЧЕСКИЕ ЛИНИИ СВЯЗИ, УЗЛЫ ДОСТУПА К ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНТЕГРИРОВАННОЙ СИСТЕМЕ ТЕЛЕКОММУНИКАЦИЙ И Т. П.

См. пункт 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25, постановление Арбитражного суда Московского округа от 13.07.2015 № Ф05-6237/15 по делу А41-71466/2014, Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 06.10.2015 № Ф06-531/15 по делу А55-24317/2014, постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 19.10.2015 № Ф01-3895/15 по делу А82-17434/2014 и др.

1. Позиция Управления Росреестра по Республике Татарстан совпадает со сложившейся судебной практикой и состоит в том, что не подлежат государственной регистрации права на объекты вспомогательного назначения. Данные объекты выполняют лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям. Они не имеют самостоятельного хозяйственного назначения и не являются отдельным объектом гражданского оборота. Например, железобетонный за-

бор, огораживающий административное здание. В качестве другого примера можно также привести блочный пункт на газопроводе высокого и среднего давления к малярно-сушильному отделению, который предназначен для автоматического поддержания заданного выходного давления на газопроводе, автоматического отключения от подачи газа, а также для очистки газа от механических примесей. В данных случаях государственной регистрации подлежит право на административное здание и соответственно на газопровод, и не подлежит государственной регистрации право на забор, окружающий здание, и на блочный пункт, подсоединенный к газопроводу. Эта правовая позиция подтверждается судебной практикой, в частности, Постановлением Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13, в соответствии с которым в связи с отсутствием у объекта вспомогательного назначения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком.

Объекты вспомогательного назначения не могут самостоятельно эксплуатироваться и использоваться по целевому назначению при осуществлении коммерческой деятельности отдельно от главной вещи.

При этом не важно, являются ли объекты вспомогательного назначения объектами капитального строительства или нет, потому что понятие «объект капитального строительства», используемое в нормах градостроительного законодательства, не тождественно понятию «объект недвижимости», т. к. имеет иную отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Также наличие технического паспорта и постановки на кадастровый учет объекта не может безусловно свидетельствовать о том, что объект имеет самостоятельное хозяйственное назначение и не выполняет обслуживающую функцию по отношению к другому объекту.

Однако на некоторые объекты вспомогательного назначения права все же регистрируются. К такому исключению относятся те объекты, права на которые регистрируются по «дачной амнистии», если объект находится на дачном или садовом земельном участке (например, баня, хозяйственная постройка, погреб, теплица).

Таким образом, регистрации не подлежат права на объекты вспомогательного назначения (кроме регистрации прав по «дачной амнистии»), а также права на так называемые временные объекты. И те и другие фактически и не являются объектами недвижимости в полном смысле этого слова.

2. Если обратиться к действующему законодательству и судебной практике, то следует обратить внимание на следующее.

В силу пункта 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.12.2008 N 9626/08 определена правовая позиция по применению положений статьи 130 ГК РФ. Согласно указанной позиции **вопрос о принадлежности того или иного сооружения к категории недвижимости решается в каждом конкретном случае исходя из объективных технических характеристик.**

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 отмечено, что **термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества», именующую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание.**

Требование о государственной регистрации прав установлено лишь в отношении недвижимости как категории гражданского права, вывод о необходимости распространения в отношении того или иного объекта капитального строительства соответствующего правового режима может быть сделан в каждом случае только с учетом правовых критериев, приведенных нормами ГК РФ.

В пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено следующее.

Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ).

По смыслу статьи 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы. Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ).

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как один объект, может являться единый недвижимый комплекс. Согласно статье 133.1 ГК РФ в качестве такого



комплекса выступает совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые либо расположены на одном земельном участке, либо неразрывно связаны физически или технологически (например, железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие линейные объекты). При этом в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество регистрируется право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. В силу прямого указания статьи 133.1 ГК РФ в отсутствие названной регистрации такая совокупность вещей не является единым недвижимым комплексом (пункт 39 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25).

Что касается асфальтовых площадок, поясняем следующее.

Согласно Общероссийскому классификатору основных фондов ОК 013-94, утвержденному постановлением Комитета Российской Федерации по стандартизации, метрологии и сертификации от 26.12.1994 N 359, площадки и замощения относятся к вспомогательным элементам сооружений (площадка для плотины, мостовое полотно для моста, настил для эстакады, верхнее покрытие автомобильной дороги).

Покрытие (замощение) из бетона, асфальта, щебня и других твердых материалов обеспечивает чистую, ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится.

Покрытие (площадка), улучшающее свойства земельного участка, обычно используется совместно со зданиями, строениями или сооружениями, дополняет их полезные свойства при осуществлении предпринимательской и иной экономической деятельности собственника зданий и сооружений. При этом твердое покрытие (площадка) имеет вспомогательное, а не основное значение по отношению к остальному недвижимому имуществу, входящему в такой имущественный комплекс.

Постановлением Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.01.2012 № 4777/08, разъяснено, что объекты, которые хотя прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью. Соответствующие сооружения рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого возведены, а потому следуют его юридической судьбе.

Сама по себе укладка на части земельного участка определенного покрытия (из асфальта или иного строительного материала) для целей складирования, удобства разгрузки, его благоустройства или иных подобных целей не создает нового объекта недвижимости, а представляет собой улучшение полезных свойств земельного участка, на котором выполнено такое замощение. Асфальтовое замощение не может рассматриваться в качестве объекта недвижимости, несмотря даже на его постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию.

Таким образом, «асфальтовая площадка» как объект – сооружение не имеет самостоятельного функционального назначения, создано исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживает только земельный участок, на котором расположено, поэтому является его неотъемлемой частью и не может в силу статей 128, 130 ГК РФ относиться к недвижимому имуществу, в силу чего «асфальтовая площадка» не может являться самостоятельным объектом гражданских прав, право на который подлежит государственной регистрации, поскольку данное асфальтовое замощение является обычным благоустройством земельного участка, то есть составной частью данного земельного участка.

3. На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

Является ли объект объектом недвижимости, необходимо рассматривать в каждом конкретном случае, с учетом его объективных технических характеристик, содержащихся в техническом плане, в зависимости от того:

▶ способен ли объект выступать в гражданском обороте в качестве отдельного объекта гражданских прав,

▶ когда фактически (не юридически) возникло право: до вступления в силу Закона о регистрации или после его вступления (если до вступления в силу Закона о регистрации то вышеперечисленные объекты могут быть признаны объектами недвижимости),

▶ является ли объект единым недвижимым комплексом. ●

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАДЗОР – НА СТРАЖЕ ЗАКОНА

ЯНА ГАЛЛЯМОВА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Одним из самых важных направлений деятельности Управления Росреестра по Республике Татарстан является обеспечение законности в области земельного законодательства, реализуемое в рамках государственного земельного надзора.

Об итогах деятельности Управления в данном направлении наш разговор сегодня с начальником отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии Ильнуром Галеевым.



► Ильнур Наилевич, расскажите, каков функционал земельных инспекторов по всей республике?

Для начала хочу отметить, что на территории республики деятельность по земельному надзору осуществляют более 70 инспекторов. В Татарстане образовано 6 зон, включающих в себя несколько административных районов, и государственные инспекторы являются кураторами этих образованных зон. Мероприятия по государственному земельному над-

зору, в первую очередь, направлены на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований земельного законодательства. В основном они связаны с самовольным занятием и нецелевым использованием земельных участков. Инспекторами проводятся как плановые, так и внеплановые проверки соблюдения земельного законодательства. Проверяются юридические лица, индивидуальные предприниматели, а также и физические лица. Ведется работа с протоколами об административных правонарушениях, рассматриваются постановления прокуроров о возбуждении производств по делам об административных правонарушениях. Кроме того, инспекторами осуществляются мероприятия по взысканию штрафов, ведется взаимодействие со службой судебных приставов по указанному вопросу, составляются протоколы по фактам неуплаты административных штрафов и неисполнения предписаний.

► Скажите, что изменилось в деятельности по Вашему направлению за последнее время?

В 2015 году произошли долгожданные изменения, которые существенно повлияли на деятельность госземнадзора и позволили значительно расширить поле деятельности земельных инспекторов. Так, введена процедура административного обследования земельных участков, позволяющая осуществлять государственный земельный надзор без участия собственников и правообладателей земельных участков дистанционными способами. С 20

марта существенно увеличились размеры штрафов – более, чем в 10 раз.

► Расскажите подробнее о новой процедуре дистанционного обследования.

Суть данной процедуры в том, что инспекторы благодаря ей могут удаленно, как я уже говорил, без участия собственников и правообладателей, обследовать земельные участки. Для этого могут быть использованы данные, полученные с космических спутников, летательных аппаратов и т.д., а также путем непосредственного осмотра земельных участков. То есть, если земельные участки огорожены и у государственных инспекторов не будет возможности зайти на участок, они смогут все действия осуществлять без непосредственного доступа.

Кроме того, если в результате административного обследования выявляются признаки нарушения земельного законодательства, это является основанием для проведения проверки. После чего все необходимые меры проводятся в стандартном порядке: собственник или правообладатель земельного участка заблаговременно уведомляются о проверке, и уже в его присутствии проводятся все необходимые мероприятия, в том числе изучаются документы на земельный участок.

Замечу, что работа в этом направлении ведется достаточно активно, и наши инспекторы отмечают, что административное обследование позволило более полно, всестороннее рассматривать обращения граждан и осуществлять текущее наблюдение за использованием земель. И что немаловажно, повысило эффективность земельного надзора при осуществлении своих полномочий за соблюдением земельного законодательства.

► Вами было отмечено, что размеры штрафов увеличились в 10 раз. С чем это связано?

Дело в том, что теперь штрафы исчисляются, исходя из кадастровой стоимости земельных участков. Иными словами, чем больше кадастровая стоимость и площадь нарушения, тем больше размер штрафа. При этом обмер площади производится

Год	Выявлено нарушений	Выдано предписаний	Сумма наложенных штрафов, тыс.руб.
2010	6 553	4 499	10 124,65
2011	8 199	7 047	10 443,75
2012	11 908	9 760	12 239,18
2013	11 249	8 833	14 630,02
2014	10 563	8 224	14 684,9
2015	9135	7095	49 889



НАШИ ИНСПЕКТОРЫ ОТМЕЧАЮТ, ЧТО АДМИНИСТРАТИВНОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ ПОЗВОЛИЛО БОЛЕЕ ПОЛНО, ВСЕСТОРОННЕЕ РАССМАТРИВАТЬ ОБРАЩЕНИЯ ГРАЖДАН И ОСУЩЕСТВЛЯТЬ ТЕКУЩЕЕ НАБЛЮДЕНИЕ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬ

с применением высокоточного спутникового геодезического оборудования, позволяющего выявить нарушения с точностью до 1 см. За этот год практика показала, что штраф за самовольное занятие на физических лиц может составить от 55 до 270 тысяч рублей, а на юридических лиц – от 600 до практически 2 миллионов рублей за небольшой промежуток времени в случае устранения нарушения, тогда как раньше это были бы гораздо меньшие суммы.

Расскажите о результатах деятельности в Вашем направлении за 2015 год в целом.

За этот год нашими инспекторами проведено 12 тысяч проверок соблюдения земельного законодательства, в результате которых выявлено более 9 тысяч случаев нарушений. На нарушителей наложены административные штрафы на общую сумму порядка 50 миллионов рублей.

Стоит отметить, что в этом году особое внимание уделялось качеству проводимых проверок и, как результат – эффективность составляет 80%. Такие показатели делают наш регион одним из лучших в России по выявлению нарушений.

► Какие нарушения встречаются государственным инспекторам чаще всего?

Наиболее распространенным нарушением, выявляемым инспекторами, является самовольное занятие прилегающей территории, которая многими землеполь-

зователями ошибочно представляется как ничейная земля и что ее можно «присвоить». Однако это не так: все земли неразграниченной государственной собственности находятся в ведении органов местного самоуправления.

► Каким образом Вами достигаются такие высокие показатели?

Конечно, это работа не одного дня. И, в первую очередь, такие результаты достигаются благодаря высококвалифицированным сотрудникам, которые регулярно повышают свой профессиональный уровень по индивидуальному утвержденному плану. Наши инспекторы направляются в ведущие ВУЗы Москвы для повышения квалификации по различным образовательным программам. Кроме того, еще в 2010 году в Управлении наряду с внедрением информационных технологий создана «Геоинформационная база данных государственного земельного контроля Республики Татарстан», не имеющая аналогов в России и в которой система сбора информации объединена с электронной кадастровой картой республики, а также с инструментами автоматического формирования отчетов.

Благодаря ГИС Госземконтроль Республики Татарстан данные земельного надзора со всей республики собираются на едином сервере в режиме реального времени. Также она позволяет сотруднику территориального отдела подключаться

к системе удаленно, используя свой индивидуальный пароль и логин, с помощью которого система распознает его и дает возможность оперировать данными лишь своего района.

Также весьма важным пунктом в положительных качествах ГИС является возможность отслеживания всех процессуальных сроков, предварительно занесенных в программу, ведь также одним из наиболее важных показателей качества нашей работы является ее своевременное выполнение.

Существует и гибкая система поиска, которая даёт пользователю ресурс для получения любой интересующей информации о проверках. Каждая проверка привязывается к месту её проведения и визуализируется на карте. Дополнительно реализован и переход к электронным образам оцифрованных материалов проверки – это существенно экономит время инспектора, исключая необходимость получать бумажные архивы, а также облегчает работу куратора, позволяя в режиме «онлайн» анализировать административную практику без выезда в район.

► Какие задачи Вы ставите на будущее в своем направлении?

Хотелось бы отметить, что все изложенное, а вместе с тем и напряжённая работа сотрудников отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии по направлениям его деятельности, является не только гарантией успеха, но и создаёт условия для принятия столь же напряжённых планов на будущее.

В первую очередь, мы планируем и дальше повышать качество проведения государственного земельного надзора в нашей республике. Для этого нами будет активизирована работа по повышению показателей устранимости нарушений, а также мы планируем шире использовать полномочия, представленные Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях. Кроме того, в целях профилактики нарушений и повышения эффективности работы в 2016 году мы будем активно применять в работе такой инструмент как административное обследование. Результатом применения новой процедуры должен стать постоянный контроль и мониторинг общей ситуации в области земельных отношений и недопущение нарушений на подведомственной территории. Применение данного новшества сподвигнет как организации и граждан, так и органы местного самоуправления к оформлению земельных участков, а также вовлечению большего количества земель неразграниченной государственной собственности в хозяйственный оборот. ●

НОВШЕСТВА В РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

САЙФЕЕВА ЛИЛИЯ

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



Уходящий год ознаменовался рядом изменений в процедуру государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

С 13.07.2015 вступили в силу изменения, предусмотренные Федеральным законом от 13.07.2015 № 236-ФЗ, которыми была дополнена ст.25.1 Федерального закона №122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с этими изменениями, застройщик обязан наряду с договором поручительства (договором страхования гражданской ответственности) представить на государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве документ, подтверждающий оплату вознаграждения по договору поручительства (документ, подтверждающий уплату страховой премии (части страховой премии)).

В качестве документов, подтверждающих оплату вознаграждения по договору поручительства либо страховой премии (части страховой премии), государственными регистраторами рассматриваются письма банков-поручителей либо страховщиков о поступлении платежа, заверенные подписью полномочного лица и печатью юридического лица, либо платежные документы, позволяющие удостовериться

в уплате вознаграждения (премии) по соответствующему договору участия в долевом строительстве.

С 01.10.2015 вступили в силу изменения, предусмотренные Федеральным законом от 13.07.2015 № 236-ФЗ, которыми были дополнены ст.15.1 и ст.15.2 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве).

В соответствии с этими изменениями требования к банкам-поручителям и страховщикам стали гораздо строже.

Теперь информация о банках, которые соответствуют новым требованиям ст.15.1, и страховых организациях, которые соответствуют новым требованиям ст.15.2 Закона о долевом строительстве, подлежит размещению на официальном сайте Центрального банка Российской Федерации.

Именно этой информацией государственные регистраторы руководствуются при правовой экспертизе документов, представленных застройщиками.

Практика государственной регистрации договоров долевого участия в связи с названными изменениями на сегодня сложилась следующим образом.

Если договор страхования заключен до 01.10.2015 со страховой организацией, существовавшей на тот момент требованиям закона, сведений о его досрочном расторжении в регистрирующий орган не поступило, то с момента государственной регистрации договора долевого участия такой договор, по нашему мнению, действует, а стороны исполняют по нему свои обязательства.

Действующее законодательство не предусматривает обязанность расторжения договоров страхования в случае отсутствия страховщика в списке страховщиков, размещенном на сайте Банка России. Более того, на момент регистрации договоров долевого участия страховщикам в обязательном порядке выплачивается

страховая премия, в связи с чем, страховщики обязаны выполнить встречные обязательства по договору, независимо от своего наличия в списке Банка России.

Договор страхования после 01.10.2015 может быть заключен только со страховщиком, имеющимся в актуальном списке страховщиков, размещенном на сайте Банка России.

Если договор долевого участия, заключенный с первым участником долевого строительства в отношении конкретного объекта долевого строительства обеспечивался договором страхования со страховщиком, исключенным после 01.10.2015 из списка страховщиков, соответствующих закону, то последующие договоры долевого строительства должны быть обеспечены договорами страхования, заключенными с новыми страховщиками, имеющимися в актуальном списке Банка России.

Анализируя основные причины приостановления государственной регистрации договоров долевого участия, обеспеченных договором поручительства либо договором страхования гражданской ответственности застройщика, напоминаем.

Предусмотренный договором поручительства срок действия поручительства должен быть не менее чем на два года больше предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Договор страхования считается заключенным со дня государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и действует до предусмотренного таким договором срока передачи застройщиком жилого помещения участнику долевого строительства (п.п.3 п.2 ст.15.1 и п.9 ст.15.2 Закона о долевом строительстве).

Информация о банковском поручительстве либо страховании гражданской ответственности застройщика должна отражаться в Проектной декларации и содержаться в договоре участия в долевом строительстве (п.п.5 п.4 ст.4 и п.п.11 п.1 ст.21 Закона о долевом строительстве). ●

САМОВОЛЬНАЯ ПОСТРОЙКА. НОВОЕ О СТАРОМ

ЭНДЖЕ МУХАМЕТГАЛИЕВА /

НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Понятие «самовольная постройка» в законодательстве Российской Федерации не является новым. Однако с 1 сентября 2015 года положения действующего законодательства о таких постройках существенно изменились.

В новой редакции ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой именуется здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Из приведенного понятия можно выделить следующие признаки самовольной постройки как объекта недвижимости, построенного:

- 1) на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или если разрешенное использование земельного участка не допускает строительства на нем такого объекта недвижимости;
- 2) без получения необходимых разрешений;
- 3) с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Следует отметить, что наличие хотя бы одного из перечисленных признаков является достаточным основанием для признания постройки самовольной.

Изменив положения о самовольных постройках, законодатель ужесточил требования к застройщикам объектов капитального строительства: земельный участок, на котором создается или создан объект недвижимости, должен быть предоставлен застройщику в установленном порядке. При этом порядок предоставления земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации. Именно в данном нормативно-правовом акте прописано, в каких случаях земельные участки предоставляются на торгах (допустим, под строительство), без проведения торгов (к примеру, собственнику объекта недвижимости), за плату, бесплатно, в собственность, в аренду, какими органами принимается решение о предоставлении участка, прописан порядок (процедура) оформления документов. Если постройка возведена на земельном участке, который не был предоставлен в порядке, предусмотренном земельным законодательством, либо участок был предоставлен с нарушением установленного порядка, то такая постройка имеет признаки самовольной.

Кроме того, следует помнить, что земельный участок должен быть предназначен для строительства такого объекта недвижимости, должен использоваться в соответствии с установленным для него целевым назначением. Данное положение закреплено в п.2 ст.7 Земельного кодекса Российской Федерации.

К сожалению, в практике государственных регистраторов нередко встречаются случаи представления документов на государственную регистрацию права на объект недвижимости, построенный на земельном участке, имеющем иное разрешенное использование. Ярким примером таких случаев являются попытки узаконить так называемые «таунхаусы» (дома блокированной застройки) или многоквартирные дома, возведенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства. Напомню,

что Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разделяет жилые дома как объекты капитального строительства на объекты индивидуального жилищного строительства, жилые дома блокированной застройки и многоквартирные дома. «Таунхаус» к индивидуальным жилым домам не относится, поэтому его строительство должно осуществляться на земельном участке, имеющем соответствующий вид разрешенного использования «строительство жилых домов блокированной застройки», на основании разрешения на строительство, выданного исполнительным комитетом соответствующего муниципального образования, в строгом соответствии с проектной документацией. Завершение строительства должно быть удостоверено разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, которое также выдается исполнительным комитетом соответствующего муниципального образования. Таким образом, «таунхаус», возведенный на земельном участке, имеющем разрешенное использование «индивидуальное жилищное строительство», имеет признаки самовольной постройки.

Не менее важным является требование законодательства к застройщику получить в необходимых случаях разрешение на строительство.

Правила получения разрешений на строительство определяются, в частности, статьей 51 ГрК РФ. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ. Пунктом 17 ст.51 ГрК РФ предусмотрены случаи, когда выдача разрешений на строительство не требуется.

Обращаю особое внимание на то, что для строительства индивидуального жилого дома всегда требовалось и требуется разрешение, причем независимо от того, действует ли так называемая «дачная амнистия» или нет. На это прямо указывают



положения п.9, п.19 ст.51 ГрК РФ. Как показывает практика, у заявителей, обращающихся за государственной регистрацией прав на индивидуальные жилые дома, возникают проблемы, когда в процессе проведения правовой экспертизы представленных документов государственным регистратором выявляется, что на строительство данного объекта недвижимости заявителем не было получено разрешение. В этом случае отсутствие разрешения на строительство также является одним из критериев отнесения указанного объекта к категории «самовольной постройки». Это означает, что прежде чем начать строить индивидуальный жилой дом даже в период действия «дачной амнистии», срок которой для объектов индивидуального жилищного строительства завершается 1 марта 2018 года, необходимо обратиться в полномочный орган (в Казани – Управление градостроительных разрешений ИК МО г.Казани) с целью получения разрешения на строительство.

В отношении третьего признака самовольной постройки отмечу, что градостроительные нормы и правила определяются в соответствии с ГрК РФ и другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Так, существуют строительные нормы и правила (СНиП), которые утверждает уполномоченный на это федеральный орган в области строительства. Например, Свод правил СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97. Планировка и застройка территорий садоводческих

(дачных) объединений граждан, здания и сооружения», утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30.12.2010 г. N 849; Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. N 820.

Следует иметь в виду, что самовольное строительство является правонарушением. В соответствии с п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой – продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки.

По общему правилу самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. Решение о сносе может быть принято судом, а также, в связи с изменениями с 1 сентября 2015 года, такое решение может быть принято в определенных случаях органом местного самоуправления. Так, если постройка возведена на земельном участке в зоне с особыми условиями использования территории (например, в береговой зоне, санитарно-защитной зоне) либо на территории общего пользования или в полосе отвода инженерных сетей, и земельный участок не был предоставлен в установленном порядке, орган местного самоуправления вправе принять решение о сносе, направить такое решение лицу, осуществившему постройку с указанием срока, в течение которого необходимо осуществить снос. Если такое лицо не выявлено,

то орган может опубликовать (разместить) решение о сносе в официальных источниках и через два месяца после публикации провести мероприятия по сносу.

Вместе с тем, из этого правила имеются исключения, позволяющие при определенных обстоятельствах признать право собственности на самовольную постройку. Законом в этом случае предусмотрена возможность обращения в суд с соответствующим заявлением. При этом суд может признать право при одновременном соблюдении следующих условий:

- ▶ лицо, осуществившее постройку, должно иметь право на земельный участок, допускающее строительство такого объекта;
- ▶ на день обращения в суд постройка по параметрам должна соответствовать установленным требованиям по планировке территории;
- ▶ в случае сохранения постройки не должны нарушаться права и законные интересы других лиц, не должна создаваться угроза жизни и здоровью граждан.

В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом.

Итак, чтобы Ваш объект капитального строительства не попал под категорию «самовольной постройки», настоятельно рекомендуем соблюдать следующие условия:

- 1) до начала строительства оформить в установленном порядке право на земельный участок;
- 2) земельный участок, на котором планируется строительство объекта недвижимости, должен иметь соответствующее разрешенное использование;
- 3) в предусмотренных законодательством случаях до начала строительства необходимо получить разрешение на строительство;
- 4) строительство объекта необходимо вести с соблюдением установленных градостроительных норм, а также санитарных, противопожарных норм и правил;
- 5) после завершения строительства в необходимых случаях получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

При соблюдении перечисленных условий можно быть уверенными в том, что при обращении за государственной регистрацией права собственности на возведенный объект недвижимости у государственного регистратора не возникнет никаких сомнений в законности строительства. ●

ОКОЛО 600 ЧЕЛОВЕК ПРИНЯЛИ УЧАСТИЕ В ДЕВЯТИ ОБУЧАЮЩИХ ЛЕКЦИЯХ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

ПРЕСС-СЛУЖБА ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Подводя итоги года проведения платных обучающих лекций, можно с уверенностью сказать, что стереотипное мнение об интересе только к новизне – ошибочно. В случае с лекциями, которые проводят специалисты Кадастровой палаты по РТ, количество участников, а значит и интерес с каждой предстоящей лекцией только растет. Кроме того, целевая аудитория слушателей также вышла за пределы только специалистов кадастровых служб. Это и нотариусы, и специалисты строительных организаций, и многие другие, взаимодействующие с системой кадастра.

Не смотря на то, что лекции проводятся на платной основе, участники признают, что символическая стоимость лекции является оправданной при таком большом объеме актуальной, своевременной информации, сопроводительных материалов, рассылаемых по окончании лекции. Большой опыт и стремление к высокому качеству позволили выработать целую систему организации и проведения платных лекций в Кадастровой палате.

Первый и главный элемент системы организации и проведения лекций совпадает с реализацией одной из задач филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан, а именно, работа по информированию, обучению кадастровых инженеров, представителей органов местного самоуправления, юридических и других организаций. До 2015 года обучение специалистов, в том числе кадастровых инженеров проводилось в рамках семинаров, организаторами которых выступали: саморегулируемая организация кадастровых инженеров, торгово-промышленная палата, республиканские министерства и высшие учебные заведения города Казани. Сотрудники кадастровой палаты использовали каждое из них, чтобы донести новую информацию и дать исчерпывающие разъяснения. Также Филиал периодически самостоятельно проводил бесплатные семинары для кадастровых инженеров.

В конце 2014 года ФГБУ «ФКП Росреестра» утвердило Положение по предоставлению услуг по организации и проведению

лекций и консультационных семинаров в сфере регистрации прав и кадастрового учета и тарифы на оказание этих услуг. Проведение платных лекций и семинаров стало новой регулярно оказываемой услугой. Это позволило Филиалу не только выполнять свои прямые задачи, но и получать от этой деятельности доход. Безусловно, организация и проведение обучения – это колоссальный труд, поэтому мероприятие не должно быть бесплатным. В процесс вовлекаются множество служб и отделов, функции основных должностных обязанностей которых дополняются новыми.

Важный элемент системы – подготовка к лекции. Именно она во многом определяет успешное проведение обучения. Как правило, подготовительный период занимает месяц и включает определение темы лекции, большой объем работ по формированию аудитории слушателей и подготовки качественного лекционного материала.

Тему лекции определяет заместитель директора исходя из области, в которой необходимо в первую очередь актуализи-

зировать знания кадастровых инженеров. Это и предстоящие и произошедшие изменения в законодательстве РФ, и анализ ошибок, допускаемых специалистами при взаимодействии с государственным кадастром недвижимости, судебная практика и анализ результатов анкетирования по прошедшим лекциям, выявляющий проблемы в знаниях у слушателей. Тема лекции задает тон всему мероприятию, поскольку от этого зависит выбор целевой аудитории, привлечение к проведению лекции специалистов Филиала по направлению, а также представителей профильных ведомств и организаций. Над созданием самой лекции, которая, по сути, носит характер практического семинара, работает достаточно большая команда разнопрофильных специалистов. Они, в частности, разрабатывают пакет вспомогательных материалов, который впоследствии направляется слушателям в электронном виде.

Оперативность работы по организации мероприятия, обеспечивает группа сотрудников, уполномоченных на данный вид работ. Это и информирование всех заинтересованных лиц о предстоящей лекции, и рассылка анонсирующей информации, и оформление договорной документации, и помощь в вопросах оплаты, и многое другое. Чтобы организационные моменты не представляли трудностей для слушателей, и не стали препятствием для участия в лекции, основную работу сотрудники Кадастровой палаты взяли на себя. Фактически, желающим принять участие в лекции необходимо только прислать заявки и произвести оплату любым удобным способом. У каждого также есть возможность направить в Кадастровую палату вопросы к предстоящей лекции.

Традиционно, формат лекции предполагает информационную часть, с теоретической информацией; практическую, в которую включены заранее полученные вопросы от участников; а также диалоговую часть «вопрос-ответ», для вопросов, возникших непосредственно в ходе лекции. По окончании мероприятия, участникам предлагается оставить свой отзыв, заполнив анкету. Итоги анкетирования анализируются и используются в дальнейшей работе.

Заключительный элемент в системе организации и проведения лекций – рассылка материалов. В рассылку включается весь лекционный материал, а также проработанные вопросы. Эта практика имеет большую ценность, как для кадастровых инженеров, так и для специалистов Кадастровой палаты. Возможность ознакомить с материалом своих коллег,

С КАЖДОЙ НОВОЙ ЛЕКЦИЕЙ ПРИОБРЕТАЕТСЯ БЕСЦЕННЫЙ ОПЫТ, А С НИМ ПРИХОДИТ РАЗВИТИЕ ВСЕХ СТАДИЙ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ЛЕКЦИИ, ОТ ОРГАНИЗАЦИИ МЕРОПРИЯТИЯ ДО ПОДАЧИ ИНФОРМАЦИИ

позволяет участникам лекции повысить качество оказываемых населению услуг, а также непрерывно снижать количество отрицательных решений при рассмотрении заявлений о кадастровом учете.

В этом году состоялось девять лекций, в которых приняло участие почти 600 человек. Как свидетельствует статистика, 30% из них являются постоянными слушателями. Этот факт служит подтверждением тому, что профессиональные знания, которые передают сотрудники Кадастровой палаты – востребованы. Количество заинтересованных в их получении, с момента введения оплаты за лекции, не уменьшилось. Более того, аудитория пополняется кадастровыми инженерами из других регионов.

С каждой новой лекцией приобретает бесценный опыт, а с ним приходит развитие всех стадий жизненного цикла лекции, от организации мероприятия до подачи информации. Например, информационный блок теперь включает в себя подтверждение на практике каждого пункта теоретической части. Представленные примеры демонстрируются в слайдах и содержат как правильную версию, так и возможные ошибки, затруднения, неточности. Еще одно нововведение – приглашение специалистов министерств, ведомств, и организаций, взаимодействующих в системе кадастра. Эта практика являлась логичным и ожидаемым событием для участников. Возможность обсудить проблемы и задать вопросы и специалистам кадастровой палаты и представителям организаций или органов местного самоуправления – отличная возможность для действующего кадастрового инженера повысить качество своей работы. Так, последняя лекция была посвящена недавно вступившей в силу 5 версии XML-файла межевого плана, а также ошибкам, допускаемым при его оформлении, в связи с чем у кадастровых инженеров накопилось большое количество затруднений и вопросов. Принимавшие участие в лекции заместитель начальника управления архитектуры и градостроительства г. Казани Эльмира Аксакова, а также начальник отдела по подготовке графического ма-

териала КЗИО г. Казани Татьяна Королева консультировали по многим вопросам, расширив, тем самым тему лекции. В частности, Татьяна Королева пояснила, почему при допустимом по закону о кадастре увеличении площади земельного участка, органы местного самоуправления возражают против согласования его границ. Все дело в контроле правомерности данного действия. Если подтверждается, что заявитель увеличивает свой участок за счет государственной земли, КЗИО границы не согласовывает. Эльмира Аксакова, в свою очередь, раскрыла нюансы по предоставлению сведений о границах красных линий и территориальных зон, затронув при этом проблему большого числа обращений в органы местного самоуправления дезинформированных заявителей. Это связано с ложной информацией от кадастровых инженеров о возможности переноса любых координат красных линий с земельного участка при их пересечении. Представители органов местного самоуправления обратились к присутствующим кадастровым инженерам с просьбой не вводить в заблуждение своих клиентов, и рекомендовали подобные вопросы решать после уточнения правового статуса красных линий в Управлении архитектуры и градостроительства.

Помимо основных многочисленных вопросов, также было уделено внимание техническому обеспечению в работе кадастровых инженеров. Присутствовавший на лекции руководитель управления по работе с клиентами ООО «ТехноКад» Альберт Зубаиров привел результаты анализа обращений в техническую поддержку при работе с новой версией xml-схемы, а также представил технологические новинки и сервисы, повышающие эффективность работы.

Практические результаты работы по организации и проведению лекций – улучшение качества подготавливаемых кадастровыми инженерами документов, и уменьшение случаев, при которых кадастровые инженеры, юристы и органы местного самоуправления не могут оказать помощь заявителям без консультации органа кадастрового учета. ●

ОХРАННЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

МАГСУМОВА АЛЬБИНА /

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Республика Татарстан – один из уникальных регионов России, который отличается большим количеством находящихся на своей территории объектов культурного наследия. Архитектурное наследие представляет собой историческое собрание памятников архитектуры, ансамблей, комплексов и иных построек. Среди них особо выделяется музей-заповедник «Казанский Кремль», Раифский монастырь в Зеленодольском районе, Елабужский музей-заповедник, музей-заповедник «Остров-град Свияжск», Болгарское городище в Спасском районе и многие др. Для обеспечения сохранения и использования памятников истории и культуры принимаются федеральные и региональные нормативно-правовые акты. В частности, порядок отнесения объектов недвижимости к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации и ведения Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регламентирован Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон №73-ФЗ).

Управление Росреестра по Республике Татарстан (далее – Управление) является активным участником мероприятий по реализации мер, направленных на сохра-

нение и использование объектов культурного наследия, проводимых Прокуратурой Республики Татарстан и Министерством культуры Республики Татарстан. Управление входит в состав межведомственной рабочей группы по вопросам проведения учетно-регистрационных действий в отношении соответствующих зон, земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных на исторических территориях Республики Татарстан.

Отмечаем, что между Управлением и Министерством культуры Республики Татарстан налажен тесный контакт. Вопросы межведомственного взаимодействия неоднократно обсуждались на совместных совещаниях. По результатам текущего года было проведено три заседания рабочей группы. В рамках заседания говорилось о новой форме охранного обязательства, его оформлении, учета сведений, государственной регистрации прав и ограничений. В числе прочих вопросов, обсуждались способы получения сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Кульминационным моментом для межведомственной рабочей группы стало участие в итоговом заседании окружной межведомственной рабочей группы по пресечению, предупреждению и профилактике нарушений федерального законодательства об охране объектов культурного наследия в отношении территорий музеев-заповедников, музеев-усадеб, достопримечательных мест и объектов культурного наследия, расположенных на территории Приволжского федерального округа. В здании «Манежа» музея-заповедника «Казанский Кремль» собрались представители уполномоченных государственных органов в области охраны объектов культурного наследия, Саратовской области, Самарской области, Пензенской области, Оренбургской области, Республики Марий Эл, Чувашской Республики и др.



В целях оказания методической помощи, Управлением был представлен доклад на тему: «Взаимодействие территориального Управления Росреестра в Республике Татарстан с органами государственной власти по вопросам охраны объектов культурного наследия». Как отметили собравшиеся, заседание прошло в форме заинтересованного диалога, где каждый подчеркнул для себя нужное.

Управление со своей стороны делает все возможное для решения вопросов, возникающих при электронном взаимодействии с Министерством культуры РТ,

и в особенности, в сфере регистрации прав на объекты культурного наследия.

Такая работа значима с учетом проведенных комплексных мер по сохранению объектов культурного наследия – недвижимых памятников истории и культуры, в том числе, проведенная государственная регистрация ограничений (обременений) прав собственников (пользователей) объектов культурного наследия (охранных обязательств). Так, за 2014 год их количество составило 216, а за период 10 месяцев 2015 года было зарегистрировано не более 130 охранных обязательств. Соответственно, в период с 01.01.2014 по

претерпел изменения в связи с вступлением в силу с 22.01.2015 изменений в Закон N 73-ФЗ. Исполнение новых положений Закона N 73-ФЗ предполагает, что Охранное обязательство в отношении объекта культурного наследия утверждается актом органа охраны объектов культурного наследия и вручается под роспись или направляется собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество

при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении.

Заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые документы могут быть представлены в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя (п.1.1 ст.16 Закона).

Сервис подачи документов в электронном виде запущен на официальном Интернет-портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – www.rosreestr.ru

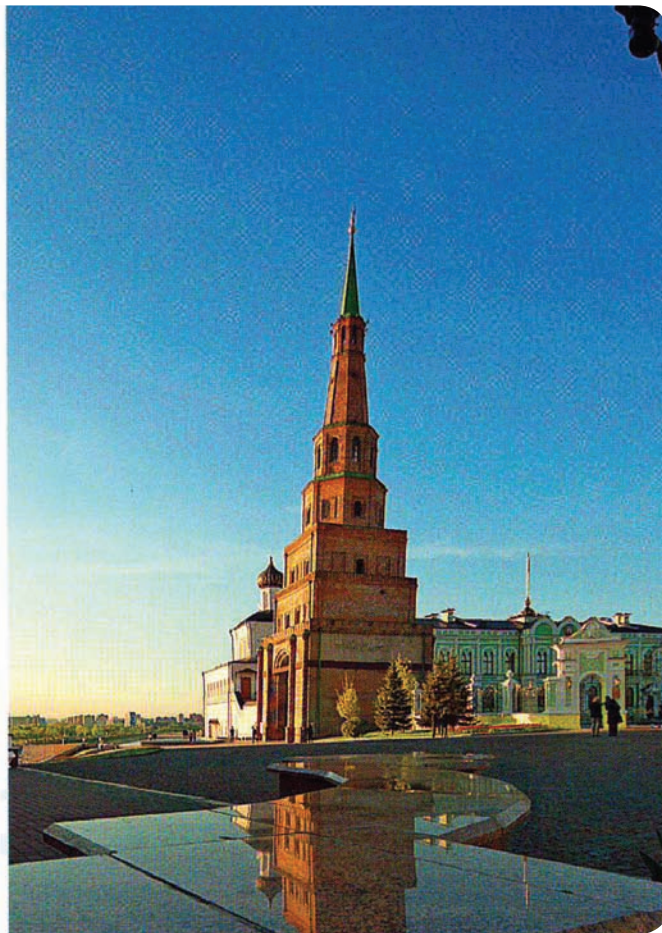
Документы, необходимые для государственной регистрации прав, представляемые в форме электронного образа бумажного документа, должны быть подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП) лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.

Порядок получения УКЭП был разъяснен на совместных совещаниях Министерства культуры РТ и Управления. Перечень удостоверяющих центров размещен на сайте Росреестра.

В связи с этим, при поступлении заявлений правообладателей объектов культурного наследия, земельных участков, в границах которых располагаются объекты археологического наследия, других лиц, к обязанностям которых относится исполнение охранных обязательств, либо уполномоченных ими лиц, а также необходимых для регистрации документов, государственная регистрация ограничений (обременений) прав будет проведена в установленном Законом порядке.

В то же время, ст.16 Закона представляет возможность государственной регистрации на основании заявления органа государственной власти, органа местного самоуправления без уплаты государственной пошлины (то есть также лично представителем государственного органа по почте, либо в электронном виде).

Подводя итог всему изложенному выше, надо подчеркнуть, что общее понимание по вопросам межведомственного взаимодействия в области охраны и сохранения объектов культурного наследия между Управлением и Министерством культуры Республики Татарстан достигается, каждое из ведомств четко выполняет возложенные на него функции в этой сфере. В деятельности Управления эти вопросы продолжают оставаться на особом контроле. ●



11.11.2015 от Министерства культуры РТ поступило 103 запроса по системе межведомственного электронного взаимодействия, по которым Управлением были предоставлены ответы.

На сегодняшний день порядок государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, ограничения (обременения), перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним установлен Федеральным законом №122-ФЗ от 21.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон), который

и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

Порядок предоставления заявлений и необходимых для государственной регистрации прав документов установлен ст.16 Закона.

Так, согласно п.2 ст.16 Закона заявление о государственной регистрации прав и иные необходимые для регистрации прав документы предоставляются заявителем лично или посредством почтового отправления с объявленной ценностью

ПРАВО ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЙ ПОКУПКИ ПРИ ПРОДАЖЕ НЕДВИЖИМОСТИ

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



Законодательно установлено, что при продаже комнаты в коммунальной квартире или доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости у собственников соседних комнат или со-собственников по общей долевой собственности возникает право преимущественной покупки отчуждаемой комнаты или доли в праве.

Так, пунктом 6 статьи 42 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти

дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

Порядок проведения государственной регистрации прав регулируется Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 24 Закона о регистрации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

К заявлению о государственной регистрации могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или нотариально заверенные. В этом случае государственная регистрация права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с момента извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

В случае, если к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, государственный регистратор обязан приостановить государственную регистрацию до истечения месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности, если на день подачи заявления о государственной регистрации такой срок не истек.

В соответствии с пунктом 1 статьи 165.1 ГК РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по

обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Таким образом, в случае продажи доли в праве общей долевой собственности или комнаты в коммунальной квартире, продавцу необходимо направить собственникам соседних комнат в данной квартире или собственникам долей в праве общей долевой собственности уведомление о продаже своей комнаты или доли в праве с указанием цены и других существенных условий, на которых он ее продает. Данное уведомление направляется посредством почтового отправления с уведомлением о вручении адресату. В случае получения адресатом уведомления и оставления его без ответа в течение 30 дней с момента получения, продавец вправе заключить сделку купли-продажи объекта с посторонним лицом. При этом продавец не вправе уменьшать цену сделки менее суммы, указанной в уведомлении.

В случае, если адресат не явился за получением уведомления и в почтовом извещении указывается, что уведомление не вручено ввиду отсутствия адресата по месту жительства, продавец по истечении 30 дней со дня отправки уведомления вправе продать объект постороннему лицу на условиях, указанных в уведомлении.

Таким образом, предоставление на регистрацию перехода права и права собственности отказа от права преимущественной покупки, является не обязательным в случае, если заявителем предоставлены уведомления, почтовые извещения о вручении (о не вручении) уведомления адресату.

На практике возможны случаи, когда собственник соседней комнаты умер и наследники еще не вступили в права наследования и не зарегистрировали за собой право собственности на объект. Что в такой ситуации посоветовать продавцу комнаты? Кому направить уведомление о продаже?

По мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, внесение изменений в гражданское и жилищное законодательство о включении в технический паспорт на недвижимое имущество записи, касающейся факта смерти собственника, и о распространении действия данной нормы до момента реформ-

ления прав собственности наследниками, а также о необязательности уведомления о продаже доли в коммунальной квартире остальных сособственников, которые не приняли наследство в установленные законодательством сроки и не зарегистрировали свои права в уполномоченных органах государственной власти, является нецелесообразным.

В настоящее время в соответствии с Гражданским кодексом предусмотрены нормы, регламентирующие охрану наследства и управление им (ст. 1171), меры по охране наследства (ст. 1172), доверительное управление наследственным имуществом (ст. 1173).

Так, для защиты прав наследников нотариусом по месту открытия наследства принимаются меры по охране наследства и управлению им по заявлению одного или нескольких наследников, действующих в интересах сохранения наследственного имущества. Охрана наследства и управление им осуществляются в течение срока, определяемого нотариусом с учетом характера и ценности наследства, а также времени, необходимого наследникам для вступления во владение наследством, но не более чем в течение шести месяцев, а в случаях, предусмотренных п. п. 2 и 3 ст. 1154 и п. 2 ст. 1156 Гражданского кодекса, не более чем в течение девяти месяцев со дня открытия наследства. Порядок охраны наследственного имущества и управления им определяется законодательством о нотариате.

Если наследственное имущество помимо охраны требует управления, нотариус в соответствии со ст. 1026 Гражданского кодекса в качестве учредителя доверительного управления заключает договор доверительного управления этим имуществом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 1152 ГК РФ принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

С учетом указанных выше положений Закона о регистрации, а также в силу положений, предусмотренных статьями 250, 1152 ГК РФ, уведомление о продаже комнаты может быть направлено наследникам независимо от наличия государственной регистрации их прав на объект недвижимости, а также и нотариусу, если наследники не известны.

Кроме того, в случае необходимости проверки прав у наследников на объект не-

движимого имущества, регистрирующий орган вправе запросить дополнительную информацию у нотариуса об имеющихся наследниках.

На практике часто возникает вопрос: кого следует извещать и кто должен выдать отказ от права преимущественной покупки в случае, если собственником комнаты является несовершеннолетний или недееспособный гражданин? Ведь согласно пункту 2 статьи 37 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель – давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других действий, влекущих уменьшение имущества подопечного.

Как установлено пунктом 1 статьи 28 ГК РФ за несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет (малолетних), сделки, за исключением указанных в пункте 2 статьи 28 ГК РФ, могут совершать от их имени только их родители, усыновители или опекуны. Поэтому отказ от права преимущественной покупки от имени несовершеннолетнего ребенка может быть оформлен одним из родителей ребенка с предварительного согласия органа опеки и попечительства. Отказ от права преимущественной покупки от имени недееспособного лица вправе совершить его опекун с предварительного согласия органа опеки и попечительства.

Уведомление в письменной форме о продаже доли в праве (комнаты) может быть направлено одному из родителей несовершеннолетнего, а в случае если собственник – лицо, находящееся под опекой или попечением – соответственно его опекуну или попечителю.

Иногда не удостоверенный нотариально отказ от права преимущественной покупки предоставляется в орган по регистрации прав продавцом комнаты без личного присутствия лица, выдавшего отказ, что является не верным, так как действующим законодательством предусмотрена необходимость оформления отказа от права преимущественной покупки в органе по регистрации прав или у нотариуса (пункт 1 статьи 24 Закона о регистрации). В случае оформления отказа в органе по регистрации прав, отказ оформляется в присутствии уполномоченного сотрудника приема и заверяется его подписью.

На практике бывают не редкими случаи, когда одна из комнат в коммунальной квартире не находится в частной собственности (не была, к примеру, приватизирована ранее) и остается в собственности муниципалитета. В связи с этим возникает вопрос кому направлять уведомление и кто должен выдать отказ от права преимущественной покупки, так как лица, проживающие в комнате, являются нанимателями, а не собственниками жилого помещения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 672 ГК РФ жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования.

В соответствии со статьей 125 ГК РФ от имени Российской Федерации и субъектов Российской Федерации могут своими действиями приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и обязанности, выступать в суде органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

От имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 статьи 125 ГК РФ, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Следовательно, уведомление о продаже комнаты необходимо направить в органы государственной власти или органы местного самоуправления в зависимости от того, в каком (государственном или муниципальном) жилищном фонде находится комната. Этот же государственный (муниципальный) орган вправе предоставить отказ от права преимущественной покупки.

Наиболее часто вызывает вопрос о необходимости предоставления отказов от права преимущественной покупки или соответствующих уведомлений в случае, если продаваемая комната расположена в квартире блочного типа, в которой имеется восемь и более комнат, в связи с чем данную квартиру, как полагают, нельзя отнести к разряду коммунальных и, как следствие, в этом случае право преимущественной покупки у соседей не возникает.

С таким мнением нельзя согласиться, поскольку действующим законодательством не определено понятие «коммунальной квартиры» и в соответствии с Жилищным кодексом РФ коммунальной признается квартира, в которой проживают две и более семьи, при этом количество комнат в квартире, ее планировка, тип (блочный), а также количество участников долевого собственности значения не имеют. ●

ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ЕГРП В СВЯЗИ С ИЗМЕНЕНИЕМ В ГКН ПЛОЩАДИ ОБЪЕКТА

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



За последний год резко возросло число обращений заявителей в Управление Росреестра по Республике Татарстан с заявлениями о выдаче повторного свидетельства о государственной регистрации права на объект недвижимости в связи со значительным увеличением площади объекта в ГКН без приложения документов, обосновывающих и подтверждающих законность увеличения площади соответствующего объекта. В таких случаях государственные регистраторы уведомляют заявителей о невозможности внесения изменений в ЕГРП.

По мнению Управления, внесение изменений в ЕГРП в связи с изменением площади объекта в ГКН возможно в том случае, если заявителем или уполномоченным органом в порядке межведомственного взаимодействия представляются документы, подтверждающие, что в данном конкретном случае имеется разрешение на перепланировку, реконструкцию, или же что не требуется разрешительная документация в связи с тем, что в результате произведенной реконструкции несущие конструкции не были затронуты и это не угрожает жизни и здоровью граждан. Одно заявления от заявителя и уплаты государственной пошлины не достаточно для внесения изменений в ЕГРП. Необходимы подтверждающие документы.

При этом Управление исходит из того, что действующим законодательством предусмотрено проведение правовой экспертизы при внесении изменений в ЕГРП только регистрирующим органом. Орган кадастрового учета при внесении изменений в ГКН в части площади объекта правовую экспертизу не проводит, т. к. это не предусмотрено законодательством.

Порядок внесения изменений регулирует также п. 68 Приказа Минэкономразвития

РФ от 23.12.2013 № 765 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним...», в силу которого запись об изменениях используется для внесения в Единый государственный реестр прав таких сведений, которые не влекут за собой прекращение или перехода права на объект недвижимого имущества, ограничения (обременения) прав на него.

К таким сведениям относятся, в том числе перемена фамилии, имени, отчества физического лица, изменение наименования юридического лица, изменение назначения объекта (например, при переводе жилого помещения в нежилое, изменении категории земельного участка), изменение объема выполненных строительно-монтажных работ (процент готовности) для объектов незавершенного строительства, изменение площади объекта в связи с ее уточнением в установленном порядке, в том числе при изменении порядка определения площади объекта, и т.п.

Кроме того, государственным регистратором до принятия решения о внесении изменений в ЕГРП проводится правовая экспертиза, в том числе в отношении документов, представленных для внесения изменений в записи ЕГРП, в том числе в целях исправления технической ошибки, допущенной при государственной регистрации прав, повторной выдачи свидетельства о государственной регистрации права, выдачи закладной, регистрации законного владельца закладной, погашения регистрационной записи об ипотеке.

Согласно п. 8 статьи 12 Закона о регистрации ЕГРП на электронных носителях является частью единой федеральной информационной системы, объединяющей ГКН на электронных носителях и ЕГРП на электронных носителях.

В связи с тем, что подраздел I ЕГРП является частью ГКН, то при проведении правовой экспертизы государственный регистратор исследует не только поданные заявителем документы, но также обращается к сведениям, содержащимся в ГКН, с тем, чтобы определить, в связи с чем произошли изменения в площади объекта и какими документами подтверждается закон-

ность и правомерность данных изменений, т.к. данные изменения могли возникнуть по разным причинам: например, в связи допущенной органами БТИ технической ошибкой, или органами кадастрового учета кадастровой ошибки, в результате произведенной заявителем реконструкции объекта и по другим причинам.

В соответствии с п. 235 вышеуказанного Приказа Минэкономразвития РФ № 789 при проведении правовой экспертизы представленных документов государственный регистратор обязан принять необходимые меры по получению дополнительных документов (сведений), необходимых для государственной регистрации прав, в том числе подтверждению подлинности представленных заявителем документов или достоверности указанных в них сведений.

Данные меры заключаются в том, что государственный регистратор направляет межведомственный запрос в соответствующий уполномоченный государственный орган (например, в Кадастровую палату, Управление градостроительных разрешений Исполнительного комитета Муниципального образования г. Казани и др.).

Внесение изменений в ЕГРП возможно в том случае, если от уполномоченного органа регистрирующим органом или заявителем будет получен ответ, что реконструкции объекта не было, а если была реконструкция — что не были затронуты несущие конструкции объекта и это не угрожает жизни и здоровью граждан. При этом важно, чтобы ответ был дан именно уполномоченным органом, то есть Управлением градостроительных разрешений, а не саморегулируемой организацией, в качестве которой чаще всего выступает общество с ограниченной ответственностью.

При получении необходимых сведений и документов от уполномоченного органа государственный регистратор принимает решение о внесении изменений в ЕГРП в части площади объекта. Однако в том случае, если не получен ответ от соответствующего уполномоченного органа, или же ответ не содержит необходимой запрошенной информации государственный регистратор вынужден уведомить заявителя о невозможности внесения изменений в ЕГРП. ●

ЗА ОДИН ДЕНЬ В УПРАВЛЕНИЕ ОБРАТИЛОСЬ БОЛЕЕ 1000 ГРАЖДАН



19 ноября Управление Росреестра по Республике Татарстан провело очередной «Единый день консультаций». Мероприятие было приурочено 6-летию ведомства.

Жители Татарстана имели возможность получить профессиональную и качественную консультацию по всем вопросам, связанным с оформлением прав собственности на недвижимость, в один день и в одном месте. Кроме специалистов Росреестра Татарстана, в «Едином дне консультаций» также приняли участие представители Кадастровой палаты, Пенсионного фонда, Налоговой службы, Ростехинвентаризации, Исполкома г. Казани.

Большая часть вопросов все же относилась к регистрации прав на недвижимое имущество. Не менее значительный интерес граждан вызвали услуги Кадастровой палаты, а также вопросы, связанные с приватизацией жилых помещений и имущественного налогового вычета. На все вопросы граждане получили квалифицированные ответы специалистов.

Стоит отметить, что в очередной раз мероприятие показало свою значимость и востребованность: только в Казани за консультациями к специалистам обратилось более 500 граждан. Также «Единый день консультаций» состоялся во всех территориальных отделах Управления, где жители муниципальных районов смогли получить квалифицированные ответы на свои вопросы. Всего в районах республики за консультацией к специалистам обратились около 650 заявителей, большинство из которых с благодарностью отзывались об организованном Управлением мероприятии и благодарило за возможность получить широкий спектр консультаций.

В наше динамично развивающееся время нельзя недооценивать важность информации для принятия решений. Управление Росреестра по Республике Татарстан, понимая это, уделяет особое внимание работе по информированию граждан. И работа эта будет продолжена, ведь заявители имеют право на получение качественной государственной услуги, а задача Управления, как государственного органа – обеспечить это.

Для всех граждан, кто не успел проконсультироваться, всегда есть возможность позвонить по Единому справочному телефону Росреестра – 8-800-100-34-34, по которому также можно записаться на прием документов в удобное время. ●



КАК КАЗАНЬ ПРИНИМАЛА ЭКОНОМИСТОВ И ТЕХНОЛОГОВ

Впервые в Казани на базе Кадастровой палаты по РТ прошло сразу два совещания-семинара. На одном из них главные бухгалтеры 90 филиалов Федеральной кадастровой палаты в течение двух дней обсуждали грядущие изменения в бухучете и обменивались опытом.

Наибольший интерес вызвал доклад заместителя директора Департамента бюджетной политики и методологии Минфина России Светланы Сивец. Ее выступление, сопровождаемое демонстрацией слайдов и анализом конкретных ситуаций, заняло весь первый рабочий день семинара. Однако, как отметили сами участники совещания, семь часов пролетели, как один час, благодаря искренней заинтересованности докладчика в достижении результатов, глубококому владению темы, умению творчески преподнести сложный материал и конкретным ответам на вопросы. Светлана Сивец подробно рассказала о том, какие изменения произойдут в бухучете в ближайшие два года. Они, в частности, касаются детализации расходов и обновления классификатора основных фондов. Она также, рассказала об особенностях возврата дебиторской задолженности и дала разъяснения к новым письмам Минфина России. Представители профессионального сообщества отметили, что данная информация пока является эксклюзивной и найти ее самостоятельно, вне рамок семинара, практически невозможно.

Второй день совещания-семинара начался с доклада Начальника финансово-экономического управления Федеральной кадастровой палаты Марины Сагайдако, которая детально рассказала о структуре финансирования учреждения в 2016 году и перспективах развития финансово-хозяйственной деятельности. Выступление же главного бухгалтера ФКП Антонины Сухверковой носило практический характер и состояло из рекомендаций по бухгалтерской отчетности. Так, каждому из присутствующих на семинаре была представлена возможность получить наиболее полезную информацию, обсудить ее с коллегами и задать вопросы. Большинство из них касались бухучета платных услуг. Для многих является проблемой разделение денежных поступлений за услуги кадастра и Единого государственного реестра прав. Представители регионов смогли обменяться по этому вопросу уже накопленным опытом и обсу-



дить проблему с технологами филиалов.

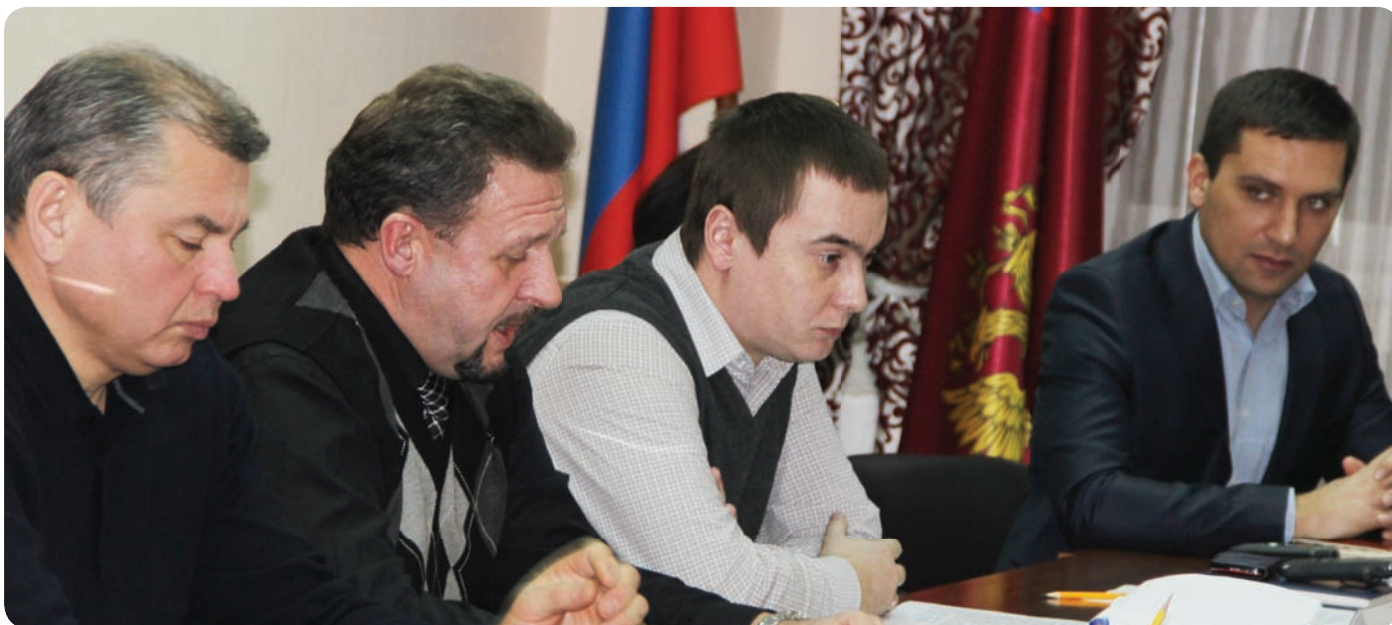
Семинар-совещание Совета технологов проходил одновременно с совещанием начальников финансово-экономических подразделений филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» в «Гранд Отель Казань». В его повестку дня также был включен вопрос, касающийся юридических практических аспектов предоставления сведений из Единого государственного реестра прав. Полномочия по предоставлению данных сведений передаются органам кадастрового учета. Татарстан вошел в число пилотных регионов, в которых к реализации данного проекта приступили уже в июне этого года.

Напомним, Совет технологов был создан в мае 2013 года при Федеральной кадастровой палате. В него вошли главные технологи региональных органов кадастрового учета, в которых практика предоставления госуслуг признана лучшей. Совет технологов решает задачи по упрощению технологических цепочек кадастрового учета, что влияет на сроки его проведения и качество. Чем проще и логичнее выстроен рабочий процесс, тем быстрее заявитель получит необходимый документ, в котором будут отражены актуальные данные. Возглавляет Совет и.о. директора Федеральной кадастровой палаты Константин Литвинцев. Именно он стал инициатором рассмотрения в Казани самых актуальных тем, в рамках которых много вопросов остаются еще открытыми. Между Председателем Совета и его членами во время круглого рабочего стола установился конструктивный диалог. В центре обсуждения оказался №218-ФЗ (о едином государственном реестре недвижимости). Он должен вступить в силу в 2017 году. С этого момента функции кадастровой палаты изменятся. Да и сама процедура учета и регистрации станет другой. Законодатель предусмотрел три вариативных ситуации, в зависимости от которых кадастровый учет и регистрация должны будут осуществляться одновременно либо

на регистрацию прав обладатель недвижимости должен будет отправиться, минуя кадастровый учет, либо он должен будет сначала учесть объект в кадастре, а потом уже зарегистрировать право. Предусмотрено, что в кадастре будут учитываться объекты, наименования которых сейчас законодательно не существуют. Это – охотничьи угодья, территории опережающего социально-экономического развития и др. Для того, чтобы реализовать многочисленные нормы закона потребуются создать новую информационную систему Единого государственного реестра недвижимости. Впереди у технологов огромный объем работы. По словам Константина Литвинцева сейчас в Москве еженедельно проходят заседания рабочей группы, на которых детально обсуждаются новации, предусмотренные №218-ФЗ. Руководитель Кадастровой палаты также сообщил о том, что в ближайшее время будет организован сертифицированный удостоверяющий центр, который будет выдавать ЭЦП за весьма умеренную плату и в кратчайший срок – при первом обращении. В ходе семинар-совещания Совета технологов рассматривались также вопросы исправления кадастровых ошибок, расширения состава сведений об объектах недвижимости на Публичной кадастровой карте и другие.

Участники двух мероприятий одновременно прошедших в Казани отметили, что получили большой объем информации для практического применения. При этом каждый из гостей высказал слова благодарности организаторам за высокий уровень проведения не только рабочих встреч, но и культурно-развлекательной программы. Многие из коллег посетили Казань впервые и буквально влюбились в город. В их планах – возвращение в Казань, но уже с близкими и родными, чтобы поближе познакомиться с историей Татарстана, его культурой и посетить все достопримечательности республики. ●

ИТОГОВОЕ ЗАСЕДАНИЕ ОБЩЕСТВЕННОГО СОВЕТА ПРИ УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ПО РТ



26 ноября в Управлении Росреестра по Республике Татарстан состоялось последнее в этом году заседание Общественного совета.

В рамках заседания были обсуждены вопросы антикоррупционных мероприятий, проводимых Управлением по оказанию государственных услуг, а также вопросы, касающиеся регулирования споров в области регистрации прав собственности на недвижимость и кадастрового учета.

В ходе мероприятия членами Общественного совета также был рассмотрен вопрос о необходимости внесения сведений о границах охранных и санитарных зон в государственный кадастр недвижимости (ГКН). По данному вопросу участниками мероприятия было принято решение разработать систему взаимодействия с общественными объединениями иных организаций и ведомств Татарстана, задействованных в процессе оформления прав собственности на недвижимое имущество, с целью выработки для более эффективного решения данной проблемы.

Также членами Общественного совета подготовлен ряд вопросов для дальнейшего анкетирования граждан, обращающихся в Управление Росреестра и Кадастровую палату, с целью анализа мнения населения относительно предоставляемых Управлением государственных услуг. В будущем анкета будет размещена на официальном сайте ведомства, и любой желающий сможет по достоинству оценить качество услуг, оказанных Росреестром.

В завершении председателем Общественного совета Диной Ашраповой были подведены итоги работы Общественного совета за 2015 год и намечены наиболее актуальные темы для обсуждения в следующем году. Так, одной из главных тем, обсуждаемых в 2016 году, станет электронная регистрация прав собственности на недвижимость. ●





УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РТ ПРОВЕЛО БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ТУРНИР ПО МИНИ-ФУТБОЛУ

21 ноября в спортивном комплексе «Тулпар» состоялся финал благотворительного мини-футбольного турнира, организованный Управлением Росреестра по Республике Татарстан, приуроченный к 6-летию со дня создания Управления.

18 ноября в СК «Тулпар» состоялись полуфинальные матчи турнира, по итогам которых в финале за 3 и 4 место боролись команды Министерства экологии и природных ресурсов Республики Татарстан и ГУП «Татинвестгражданпроект». За 1 и 2 место боролись сборная команда Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан и команда Главного инвестиционно-строительного управления Республики Татарстан.

Несмотря на пасмурную погоду, поддержать спортсменов пришли болельщики – коллеги с нетерпением ждали начала матча. Футболисты не остались в долгу и показали по-настоящему красочную и увлекательную игру. Ребята всех команд решительно были настроены на победу! Надо отметить, что в этом матче столкнулись сильные игроки. И с самого начала финал обещал быть насыщенным!

Тем не менее, атмосфера, царившая в зале, больше напоминала дружескую, ведь состоявшийся турнир – это не столь-

ко соревнования, сколько возможность помочь детям-сиротам, инвалидам и детям, оставшимся без попечения родителей.

Поздравить спортсменов с яркой игрой и наградить участников приехал заместитель руководителя Управления Росреестра – Артем Костин. Так, по итогам турнира 4 место заняла команда ГУП «Татинвестгражданпроект», 3 место – Министерство экологии и природных ресурсов РТ, 2 место – сборная команда Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан, победителем турнира стала команда Главного инвестиционно-строительного управления Республики Татарстан.

Управление Росреестра по Республике Татарстан выражает благодарность дирекции и коллективу спортивного комплекса «Тулпар» и лично ректору «Казанского государственного аграрного университета» – Файзрахманову Джаудату за предоставление спортивного зала, а также всем, кто принял участие и поддержал благотворительную акцию: сотрудникам Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан, ГБУ «МФЦ предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан»,

ВЦТО Росреестра в Казани и Федеральному БТИ – «Ростехинвентаризация».

Напомним, что на все средства, собранные от продажи билетов на финал благотворительного турнира по мини-футболу были приобретены необходимые вещи и подарки на Новый год для детей из детских домов. ●



СОТРУДНИКИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА И КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПОЗДРАВИЛИ ДЕТЕЙ ИЗ ДЕТСКИХ ДОМОВ С НОВЫМ ГОДОМ



Сотрудники Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан вот уже который год в преддверии Нового года поздравляют детей, содержащихся в детских учреждениях.

Так, в 18 детской городской больнице для ребят, находящихся без статуса, сотрудники ведомств подготовили настоящий новогодний праздник. Дети там находятся от младенческого до школьного возрастов, в связи с этим представители ведомств посетили ребят в костюмах Деда Мороза и Снегурочки, подарили игрушки (мозаики, конструкторы, настольные игры и т.д.), книги, соки, фрукты, наборы для творчества. Дети такого праздника не ожидали и пребывали в неожиданном восторге, ведь каждый получил подарок от самого Деда Мороза.

В этом году сотрудники ведомств организовали сбор зимней одежды для ребят из детского дома «Гаврош». Получилось

достаточно большое количество вещей, за что представители Гавроша неоднократно высказывали слова благодарности. Также ребятам из этого детского дома были подарены зимняя обувь, предметы обихода для ванных комнат, термомпот и соки.

Одним самых психологически сложных для посещения, как и всегда, оказался визит в Дербышинский детский дом, ведь там содержатся дети-инвалиды и львиная доля из них находится в статусе лежачих. Для этих детей было приобретено детское питание, специализированные предметы гигиены. Дети здесь очень дружелюбны, позитивны и открыты для общения. Им нравится заниматься творчеством: рассказывать стихотворения, выступать на сцене, творить руками – готовить поделки. В этой связи ребятам подарили билеты в Качаловский театр и Трогательный зоопарк для посещения в новогодние каникулы.

Также сотрудники ведомств посетили Специализированный дом ребенка и Школу-интернат №11, где вручили ребятам спортивный инвентарь (ракетки и шарики для тенниса, мячи футбольные, баскетбольные и волейбольные), игрушки (мозаики, конструкторы, коляски и т.д.), пеленальный комод, соки и билеты в Трогательный зоопарк.

Кроме всего перечисленного, каждому ребенку из всех детских учреждений, были подарены индивидуальные сладкие подарки, ведь впереди череда праздничных дат и, несмотря на большой список необходимых вещей, хочется, чтобы дети все еще верили в чудеса и волшебство Нового года.

Напоминаем, что помощь, оказанная ведомствами, была осуществлена на средства, собранные от продажи билетов на благотворительный футбольный турнир, организованный Управлением Росреестра по Республике Татарстан. ●

ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Минахметова Марата Ядкаревича – начальника отдела регистрации арестов и предоставления информации о зарегистрированных правах
Бочкареву Ольгу Викторовну – главного специалиста-эксперта отдела правового обеспечения

Булатову Розу Хайдаровну – ведущего специалиста-эксперта отдела по защите государственной тайны и мобилизационной подготовки
Газимову Марину Аркадьевну – заместителя начальника Зареченского отдела

Ахметзянову Светлану Борисовну – заместителя начальника Набережно-Челнинского отдела

Мальчикову Татьяну Андреевну – главного специалиста-эксперта Елабужского отдела

Саламатову Оксану Леонидовну – главного специалиста-эксперта Елабужского отдела

Корнилову Галину Николаевну – специалиста-эксперта Нижнекамского отдела

Аввакумова Олега Васильевича – оператора электронно-вычислительных и вычислительных машин Альметьевского отдела

Леденцову Татьяну Николаевну – оператора электронно-вычислительных и вычислительных машин Нижнекамского отдела

Кадьрова Зуфара Зиннуровича – водителя легкового автомобиля 5 разряда отдела материально-технического оснащения

Гатауллина Рушана Рахимулловича – водителя легкового автомобиля 4 разряда Межмуниципального отдела по Сабинскому и Тюлячинскому районам

Романова Александра Сергеевича – водителя легкового автомобиля 4 разряда Набережно-Челнинского отдела

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Валиеву Альфию Вякильевну – инженера 2 категории отдела нормализации баз данных

Кочеткову Галину Петровну – инженера 2 категории территориального отдела №10 (Аксубаевский район)

Муртазину Наталью Асхатовну –

инженера 2 категории территориального отдела №10

(Алексеевский район)

Вафина Рената

Равкатовича –

водителя автомобиля

отдела материально-

технического

снабжения

Зарипова Ильгиза

Ильдусовича –

водителя автомобиля

отдела материально-

технического

снабжения



ДОРОГИЕ ЮБИЛЯРЫ!

Поздравляем Вас со знаменательной датой! Искренне желаем вам доброго здоровья, благополучия и дальнейших успехов в профессиональной деятельности! Пусть работа приносит вам только радость и удовольствие! Пусть сбудутся ваши самые сокровенные желания и устремления!

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№3 (20) декабрь 2015

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

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

Редакционный совет

Зяббаров Азат Галимзянович

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

Музафарова Ленара Акмалутдиновна

Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

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

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74,

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

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».

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

За содержание рекламы редакция ответственности не несет.

Любое использование материалов без разрешения редакции запрещено.

Распространяется бесплатно

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

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

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

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

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

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»

ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Телефон: (843) 255-25-98, 533-10-92

Адрес электронной почты: fgu16@u16.rosreestr.ru

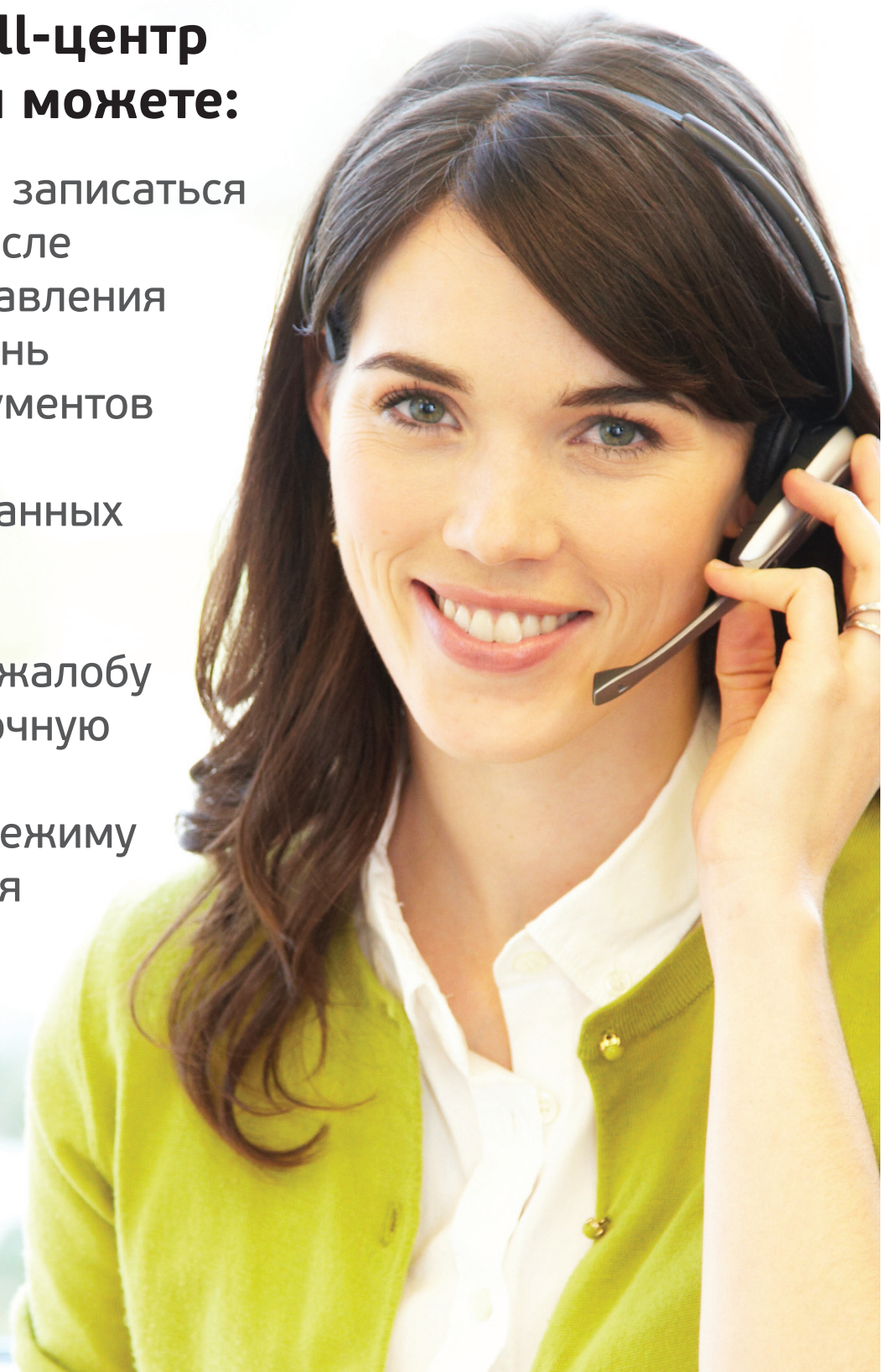
www.kadastr.tatarstan.ru

CALL-ЦЕНТР РОСРЕЕСТРА «ВЦТО-КАЗАНЬ»

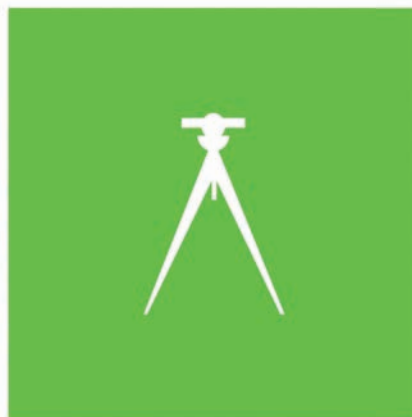
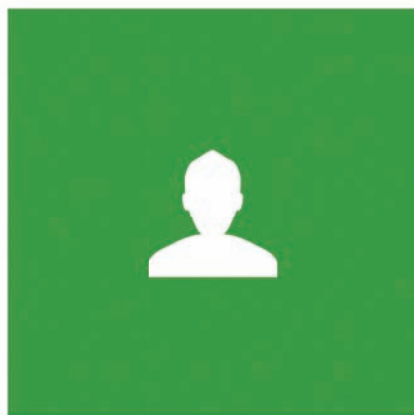
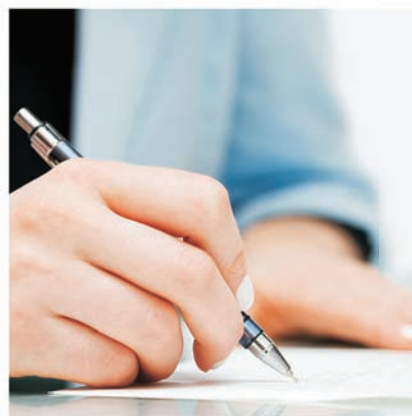
**БЕСПЛАТНЫЙ ТЕЛЕФОН
8 (800) 100-34-34**

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



Регистрация прав и кадастровый учет – это наша работа!



Мы делаем госуслуги качественнее и доступнее!