

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ | 2 (09)



ТЕМА НОМЕРА

Навстречу заявителю

В НОМЕРЕ:

- Почему мне отказали?!
- Новое о межевых планах
- Танхаус — новое слово на рынке недвижимости
- Кадастровый инженер: реальность и перспективы саморегулирования



федеральное
бюро технической
инвентаризации

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ФИЛИАЛ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

- ТЕХНИЧЕСКАЯ
ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
- КАДАСТРОВЫЕ
РАБОТЫ
- ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА
- ЮРИДИЧЕСКИЕ
УСЛУГИ
ПО ОФОРМЛЕНИЮ

Более подробная информация об услугах
на портале государственных и муниципальных
услуг <http://uslugi.tatar.ru>
On-line заявки на сайте www.rosinv.ru

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, ГЕОДЕЗИЯ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА

Т.525-4444

•паспорт БТИ•кадастровый паспорт•информационные справки•межевание земель•топографическая съемка
•вынос границ участка•геодезия в строительстве•проекты перепланировок•перевод жилых помещений в нежилые
•проектирование входных групп•заключения по результатам обследования помещений

г. Казань, ул. Гвардейская, д. 16Б, ул. Мусина Д.59Г,

<http://r16.rosinv.ru>, <http://rti.tatar.ru>,

e-mail: rti@tatar.ru

ОТ РЕДАКЦИИ

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!

Так или иначе, практически каждый человек, в зависимости от ситуации, оказывается то на одной, то на другой стороне баррикады — то получает услугу, то оказывает ее. В обычной жизни мы — специалисты кадастровой палаты и регистрирующего органа — покупатели, заявители, клиенты, пациенты... Каждый из нас постоянно вынужден обращаться в государственные органы, общаться с чиновниками, покупать продукты в магазине, лечиться в больнице, водить ребенка в детский сад...

И что хочется сказать? Когда выходишь из кокона своего кабинета и сталкиваешься с суровой реальной «жизнью Заявителя», почему-то осознаешь, как хорошо заявителю должно быть у нас. Потому что уже не первый год все усилия наших сотрудников направлены только на повышение качества оказания государственных услуг ему — Заявителю. Просторные, светлые залы, электронные очереди, доступность личной консультации у руководства, профессиональные и доброжелательные специалисты — в подразделениях Росреестра по Республике Татарстан это реальность. Конечно, попадаются и хмурые сотрудники, и сложные проблемные ситуации у заявителя (пути решения подскажут обязательно), но это скорее исключение из правил. Вот и наши статьи также создавались для удобства и грамотности нашего дорогого Заявителя.

И еще один, наверное, главный вывод: многое зависит от руководителей, от того, кто стоит у руля. В нашем случае — от успешного и прочного тандема двух сильных личностей. Итоги работы кадастровой палаты и Управления Росреестра по Республике Татарстан за первое полугодие 2012 года, изложенные на страницах этого номера, тому подтверждение.

Елена Тихонова

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №2 (09) ИЮЛЬ 2012

Вести недвижимости	4	Электронные услуги навстречу заявителям	18
Управление Росреестра по Республике Татарстан: итоги и перспективы	7	Платить или не платить за сведения кадастра?	20
Профессионализм, качество и оперативность — это уже про нас	8	Новое о межевых планах	20
Инфраструктуру пространственных данных приведут в порядок	10	Государственный кадастровый учет линейных объектов	22
Мифы и реальность	11	Таунхаус — новое слово на рынке недвижимости	24
Почему мне отказали?!	14	Кадастровый инженер: Действительность и перспективы саморегулирования	25
Основания для приостановления и прекращения государственной регистрации сделок	15	Контроль, проблемы деятельности и пути развития в сфере несостоятельности в Республике Татарстан	28
Решение об отказе в кадастровом учете: инструкция по применению	16	Как оформить жилье в собственность?	30
Вы спрашивали? Мы отвечаем!	15	Вести из районов	31
		Поздравляем с юбилеем!	34

ВЕСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

НАС ПОСЕТИЛИ

22-25 МАЯ НАЧАЛЬНИКИ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОДРАЗДЕЛЕНИЙ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНОВ РОСРЕЕСТРА



С 22 по 25 мая в Казани проходило межрегиональное совещание-семинар с начальниками финансово-экономических подразделений территориальных органов Росреестра. В данном мероприятии приняли участие главные бухгалтеры и специалисты финансово-экономических отделов, представляющие Центральный, Приволжский, Южный, Северо-Кавказский федеральные округа — всего более 50 человек. Открыла совещание-семинар начальник Финансово-экономического управления Росреестра Марина Баранова. В рамках совещания-семинара перед его участниками выступили с докладами представители Росреестра, Департамента бюджетной политики и методологии Министерства финансов РФ, Управления Росреестра по РТ, а также территориальных федеральных органов власти: Управления Федерального казначейства по РТ, Управления Росимущества в РТ и другие.

24-25 МАЯ ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ РОСРЕЕСТРА ЮРИЙ АКИНЬШИН



Этот визит состоялся в рамках межрегионального совещания-семинара с начальниками финансово-экономических подразделений территориальных органов Росреестра.

В завершающей части мероприятия Юрий Акиншин поблагодарил за плодотворную работу участников семинара, а также подчеркнул значимость проведения мероприятия в подобном формате. Это отличный способ, позволяющий



обмениваться опытом, учиться друг у друга, подчеркнул Юрий Акиншин.

В ходе визита заместитель руководитель Росреестра также посетил Управление Росреестра по Республике Татарстан и филиал Кадастровой палаты. Во время экскурсии он ознакомился с работой данных ведомств, ему были продемонстрированы современные информационные технологии, применяемые в работе с заявителями, а также лично пообщался с сотрудниками ведомств. ●

ЛУЧШАЯ ГОСУСЛУГА ПРЕДОСТАВЛЯЕТСЯ В РОСРЕЕСТРЕ

Среди лучших государственных услуг, предоставляемых бизнесу с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ), названа госрегистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Данная информация была озвучена на третьем международном форуме «Электронное правительство в России — 2012», в рамках которого были объявлены победители конкурса «Лучшие 10 ИТ-проектов для госсектора». Этот конкурс проводится по инициативе и при поддержке Министерства связи и массовых коммуникаций РФ. Организатором конкурса выступают Comnews и Центр ИТ-исследований и экспертизы Российской академии народного хозяйства и государственной службы (РАНХиГС) при Президенте РФ.

В ходе мероприятия обсуждались наиболее актуальные вопросы, связанные с процессом создания электронного правительства в России, а также говорилось о дальнейших перспективах этого направления в нашей стране.

Одной из основных задач на ближайшие годы в части создания электронного правительства является внедрение электронного правительства в регионах и муниципалитетах. Предусматривается, что региональные органы власти до начала июля текущего года должны начать оказание госуслуг в электронном виде, а также реализовать взаимодействие с федеральными органами власти в рамках СМЭВ.

Источник: Информационный портал ITSZ

СПЕЦИАЛИСТЫ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПРОХОДЯТ ОБУЧЕНИЕ

С целью выявления уровня информированности и профессионализма сотрудников, а также обеспечения получения новых знаний, в Кадастровой палате по Республике Татарстан проходили семинары с 29 мая по 22 июня 2012 года. В программу занятий сотрудников входили учебно-практические занятия на темы:

► Осуществление государственного кадастрового учета земельных участков. Предоставление сведений государственного кадастра недвижимости — проводит ведущий инженер методической группы

филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан Елена Ульянова.

► Осуществление государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства — проводит заместитель директора филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан Юлия Шпалитова.

► Осуществление органом кадастрового учета полномочий по приему и выдаче документов, связанных с регистрацией права на недвижимость и выдачей сведений из государственного реестра прав — проводит заместитель начальника отдела по работе с заявителями Управления Росреестра по Республике Татарстан Вильдан Назыров.

Занятие включает лекционную часть, которая сопровождается демонстрацией слайдов. А также, слушатели имеют возможность задать возникающие вопросы лектору и присутствующим специалистам отдела кадастрового учета земельных участков и отдела подготовки сведений. По итогам занятий проведено несколько тестирований, выявляющих сильные и слабые стороны специалистов, по ре-

зультатам которых будет проводиться дальнейшее обучение сотрудников.



А 20 и 21 июня 2012 года тренеры ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра (г. Курск) провели тренинг «Базовые навыки сотрудника Росреестра в работе с заявителем в нестандартных ситуациях. Стресс менеджмент». В мероприятии приняли участие сотрудники отдела по работе с заявителями Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Республике Татарстан, руководство кадастровой палаты, начальники структурных подразделений и отделов муниципальных районов республики.

Цель тренинга — повышение компетентности сотрудников ведомств в работе с заявителями в нестандартных ситуациях и профилактика стрессовых состояний.

В процессе тренинга участники рассмотрели факторы и правила работы, влияющие на формирование конструктивного диалога с заявителем, изучили инструменты ведения диалога и способы поведения в нестандартных ситуациях, и многое другое.

ПОЛУЧИТЬ СВЕДЕНИЯ КАДАСТРА ПРОСТО!

С 29 мая 2012 года через портал государственных и муниципальных услуг Республики Татарстан (uslugi.tatar.ru) сведения государственного кадастра недвижимости возможно получить в любом пункте приема Кадастровой палаты по всей Республике Татарстан (по выбору заявителя). А с 30 мая 2012 года сделать запрос и получить документы в любом пункте приема республиканской кадастровой палаты возможно и через инфоматы.

Напоминаем, что уже с 15 марта 2012 года данная услуга доступна на портале государственных услуг Росреестра (portal.rosreestr.ru).

КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА НАДЕЛЕНА НОВЫМИ ПОЛНОМОЧИЯМИ

С 1 марта 2012 года ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (Приказ Росреестра от 26.12.2011 г. № П/531) наделена полномочиями по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых прои-

зошло изменение количественных и (или) качественных характеристик.

Также Приказом Росреестра от 18 мая 2012 г. № П/213 утверждены полномочия кадастровой палаты по осуществлению кадастрового деления территории Российской Федерации на кадастровые районы и кадастровые кварталы.

РОСРЕЕСТР ПРОВЕЛ ПРЕЗЕНТАЦИЮ НОВЫХ УСЛУГ

Речь идет о федеральном информационном ресурсе (ФИР), который впервые объединит и обеспечит на федеральном уровне доступ к сведениям из ЕГРП и станет крупнейшим государственным информационным ресурсом в России.

С июля нынешнего года Федеральный информационный ресурс начинает свою работу. За определенную плату любой желающий при помощи ФИР может получить доступ к информации из Единого реестра прав на недвижимое имущество. Вначале система будет включать данные по 42 регионам страны, но к концу 2012 года охватит всю Россию (то есть около ста миллионов объектов).

Пользователи ФИР смогут ознакомиться с регистрационными данными на интересующие их объекты и узнать их кадастровую стоимость, собственника, точный адрес, площадь и прочее. Возможным станет подписка на изменения в данных ЕГРП по конкретным объектам — например, система сама пошлет подписчику информационное письмо в случае смены владельца здания или земельного участка.

В частности, система будет оповещать о поданных заявках на регистрацию прав на недвижимость или даже о запросах выписок из ЕГРП по интересующему объекту. Также будет возможно, отправив запрос, получить из ЕГРП данные о том, кто ранее владел интересующей подписчика недвижимостью и в какие даты были произведены сделки с ней. Теперь становится возможной быстрая обработка экстерриториальных запросов и запросов об обобщенных правах отдельного лица. Раньше для реализации этой задачи требовалось отправлять отдельные запросы в каждый из субъектов РФ, в каждом из которых сотрудник Росреестра готовил отдельную выписку; затем ее отправляли в центр, где происходила их консолидация и подготовка итогового документа. Теперь же вся процедура происходит с помощью нажатия нескольких кнопок на автоматизированном рабочем месте оператора в любом из офисов Росреестра, независимо от места обращения с подобным запросом. Сервис будет платным — годовая подписка на получение информации из ЕГРП об 1-100 объектах (включая уведомления об

обновлении данных в реестре) обойдется физическому лицу в 500 руб., юридическому — в 1000 руб. Максимальное число объектов, подписку на которые может оформить одно лицо, — 2,5 млн. Такое большое количество выписок из ЕГРП может быть востребовано риелторами, нотариусами, органам власти. Ресурс будет полезен банкам и компаниям, обслуживающим строительную отрасль.

С 1 ИЮЛЯ КОЛИЧЕСТВО ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ЗАЯВИТЕЛЯМИ В ОТДЕЛЫ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН СОКРАЩАЕТСЯ

Так как некоторые документы могут быть запрошены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в порядке межведомственного взаимодействия.

Как известно, до настоящего момента в рамках межведомственного взаимодействия с 1 октября 2011 года были обязаны работать только федеральные органы власти. Начиная же с 1 июля 2012 к межведомственному взаимодействию подключены региональные и муниципальные органы власти.

С 1 июля Управление Росреестра по Республике Татарстан в случае непредставления документов заявителями вправе запрашивать их у других государственных органов — теперь и региональных и муниципальных — самостоятельно.

Так, например, одной из самых востребованных услуг, оказываемых Росреестром, является предоставление информации из ЕГРП, которая необходима Исполкомам для постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий. Как правило, все это время данные сведения граждане запрашивали самостоятельно. С 1 июля 2012 года за них это будут делать органы исполнительной власти. В свою очередь, Управление Росреестра по РТ будет самостоятельно запрашивать документы, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, например такие, как разрешение на строительство, на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию и другие.

Например, при оформлении права собственности на основании договора долевого участия в строительстве с 1 июля 2012 г. застройщиком по собственной инициативе может быть представлено разрешение на строительство объекта недвижимости, выданное органом государственной власти субъекта РФ либо органом местного самоуправления. В случае если застройщиком указанный документ

не представлен по собственной инициативе — Управление Росреестра по Республике Татарстан запросит сведения в порядке межведомственного взаимодействия.

В список документов, получаемых в порядке межведомственного взаимодействия, также вошли документы, подтверждающие государственную регистрацию юридиче-

ского лица; справки о лицах, имевших право пользования жилым помещением; паспорта объектов культурного наследия; документы, подтверждающий факт созда-

ния объекта недвижимого имущества, выданные органом государственной власти субъекта РФ либо органом местного самоуправления. ●

ГОСЗЕМИНСПЕКТОРАМИ ТАТАРСТАНА ВЫЯВЛЕНО БОЛЕЕ 75 ТЫСЯЧ ГЕКТАРОВ НЕИСПОЛЬЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬХОЗНАЗНАЧЕНИЯ

Таким образом, ранее распространенная в СМИ информация о том, что количество выявленных неиспользуемых земель сельхозназначения по сравнению с 2011 годом уменьшилось на 15%, не соответствует действительности.

Таковы результаты мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, проводимого Управлением Росреестра по Республике Татарстан совместно с Минсельхозпродом РТ и Россельхознадзором по РТ по всей республике.

Всего с 21 мая по конец июля в результате обследований земель 43 муниципального района республики госземинспекторами Управления выявлено 75236 гектаров неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения. Больше всего неиспользуемых земель – в Верхнеуслонском районе.

СПРАВКА:

В 2011 году по результатам аналогичного обследования земель было выявлено 75758 тысяч гектаров неиспользуемых земель по республике.

Кроме Верхнеуслонского района, где, по данным мониторинга, в настоящее время не используется 9 825 гектаров земли, также самое большое количество неиспользуемых площадей выявлено в Агрызском (9034 га) в Пестречинском (5769 га) в Чистопольском (5892).

Кроме того, если сравнивать в динамике с прошлым годом, значительно увеличилось количество земель сельскохозяйственного назначения, неиспользуемых должным образом, в Ютазинском районе — с 151 га в 2011 году до 816 га в 2012 году, Альметьевском — с 1483 га до 3260 га, Бугульминском — с 391 га до 2639 га и некоторых других.

Надо отметить, что проведение комплексных масштабных проверок, которые продлятся до конца июня, при одновремен-

ном участии трех ведомств в Татарстане проводится впервые. По мнению специалистов Управления Росреестра по Республике Татарстан, подобный формат проверок позволяет детально и всесторонне изучить и оценить ситуацию в республике по использованию земель сельскохозяйственного назначения и, соответственно, по их итогам принять наиболее эффективные меры по устранению нарушений земельного законодательства — вплоть до изъятия у нерадивых собственников их земельных участков.

В некоторых районах, в которых по данным работы прошлого года и вовсе отсутствовали неиспользуемые земли, в этом году обнаружены факты вышеуказанных нарушений земельного законодательства. В эту неутешительную статистику вошли Буинский, Дрожжановский, Кукморский, Балтасинский районы. Единственно, в указанных районах масштабы безделья пока еще не приняли столь катастрофические размеры. И требуют от всех компетентных органов принятия неотложных мер.

Если смотреть на данные факты с точки зрения составляющей, то из 75 тысяч гектаров выявленных неиспользуемых земель около 7 тысяч гектаров принадлежат юридическим лицам, около 20 тысяч гектаров

находится в долевой собственности, более 5 тыс.гектаров не используются КФХ, 16,6 тыс.га находятся в государственной собственности и 2,3 тыс.га числятся как невостребованные земельные доли. Тот факт, что большая часть земель находится у нерадивых землепользователей — юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (КФХ) создает ряд ограничений на проведение проверочных мероприятий госземинспекторами, установленных 294 ФЗ о защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Благо, поддержка высшего руководства республики в нашем деле и вследствие чего органы прокуратуры республики помогают решить вопрос с организацией проверок в отношении указанных лиц.

КСТАТИ

В прошлом году благодаря работе госземинспекторов Управления Росреестра по Республике Татарстан было вовлечено в сельскохозяйственный оборот более 30 тыс. га заброшенных земель. По трем нарушениям материалы были отправлены в уполномоченные органы исполнительной власти для обращения в суд с целью прекращения права и изъятия земельных участков.



УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН: ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

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



Подводя итоги за первое полугодие, прежде всего, хотелось бы остановиться на наиболее значимых событиях, произошедших в сфере деятельности нашего Управления за это время.

Одно из них — это завершившийся переход от территориально-распределенной модели работы информационных систем и оборудования к централизованной модели, иными словами — объединение баз данных ЕГРП. На текущий момент в единую базу объединены 44 районных отдела — по сути, вся республика, за исключением Казани. Надо сказать, что данное объединение прошло успешно, в «горящем режиме» — без остановки работы отделов. Что касается Казани, то ее объединение ожидается ближе к осени — с поставкой необходимого для этого оборудования.

Ведение всеми отделами Управления единой базы ЕГРП позволит «почистить» базу от дублирования субъектов, которые создавались в каждом отделе при обращении заявителя. Теперь все объекты по республике, принадлежащие одному правообладателю, «привязаны» к одному и тому же субъекту права в ЕГРП, что само по себе упрощает подготовку и проверку сведений о правах отдельного лица. Если еще совсем недавно, например, при выда-

че сведений из ЕГРП, нам нужно было по конкретному субъекту запрашивать сведения по всем территориальным отделам, и если где-то закрадывалась ошибка, обнаружить ее было очень сложно, то сегодня, благодаря проделанной огромной работе, мы добились повышения точности передаваемых сведений, а в целом — повышения качества выдаваемой информации из ЕГРП. Более того, у нас, наконец-то, появились условия для осуществления полноценной экстерриториальной регистрации по всей республике. Думаю, что в ближайшее время, после решения оставшихся технических вопросов, мы начнем оказывать данную услугу.

Следующим важным шагом, который, в конечном итоге, также направлен на повышение качества предоставляемых Управлением государственных услуг, стало внедрение фронт-офисного программного комплекса приема-выдачи документов (ПК ПВД), позволяющего осуществлять совместный прием в рамках «единого окна», принимать документы как связанные с государственным кадастровым учетом, так и государственной регистрацией прав.

Сегодня можно с уверенностью сказать, что программный комплекс, который прошел «обкатку» в тестовых группах трех районов, работает в штатном режиме и его функционал удовлетворяет заявленному, то есть мы имеем полностью готовый продукт. В первом полугодии к работе в данном комплексе приступили все отделы Управления. В результате многие заявители, не зная нашей «внутренней кухни», уже почувствовали на себе его преимущества — ведь время их приема сократилось с привычных 20-30 минут до 5-10!

Наряду с внедрением современных технологий в процедуру государственной регистрации прав, кадастрового учета объектов недвижимости нашим Управлением в этом году особое внимание было уделено автоматизации системы учета проверок соблюдения земельного законодательства. Обусловлено это тем, что каждая проверка требует к себе немалого внимания не только в момент проверки, но и во время подготовки к ее проведению и после — вплоть до момента устранения выявленного нарушения. Также изо дня в день возраста-

ет количество запросов различных органов по данным, полученным в результате проводимых проверок земельного законодательства. Вместе с тем средняя нагрузка на одного инспектора Управления составляет более 100%.

В целях рационального использования рабочего времени инспектора, систематизации данных, полученных в ходе земельного надзора, в этом году в Управлении была введена в промышленную эксплуатацию геоинформационная система «База данных государственного земельного надзора Республики Татарстан» — ГИС ГОСЗЕМ-НАДЗОР, уже успевшая стать надежным помощником каждого государственного инспектора. Кстати, данная программа вызвала большой интерес у других территориальных органов Росреестра: многие из них уже обратились к нам с просьбой, чтобы мы поделились своим опытом по ее разработке и внедрения в работу.

Однако изменения коснулись не только атрибутики нашей работы, начинает меняться само ее содержание. Прежде всего, речь идет о расширении полномочий Управления в области обеспечения соблюдения земельного законодательства.

В связи с вступлением в силу некоторых изменений в Земельный кодекс, в этом году у нашего ведомства появились новые функции — надзорные, которые направлены на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований, установленных земельным законодательством. Таким образом, начиная с этого года мы будем еще больше уделять внимание деятельности органов государственной власти, местного самоуправления при осуществлении ими действий, связанных с распоряжением земельными участками и их использованием.

В этом году мы впервые провели мониторинг использования земель, переведенных из земель сельхозназначения в земли населенных пунктов, а также впервые начали проводить комплексные проверки по использованию земель сельхозназначения с другими ведомствами — Управлением Россельхознадзора по РТ и Минсельхозпродом РТ. Подобный формат проверок позволяет детально и всесторонне изучить ситуацию в республике по исполь-

зованию земель сельскохозяйственного назначения и, соответственно, по их итогам принять наиболее эффективные меры по устранению нарушений земельного законодательства. Практику совместных проверок мы планируем продолжить и дальше.

Способствовать развитию цивилизованного рынка земельных отношений, по нашему мнению, должна недавно созданная в Татарстане саморегулируемая организация кадастровых инженеров, в состав Попечительского совета которого вошли Управление и кадастровая палата. Наше ведомство было больше других заинтересовано в этом, так как деятельность СРО направлена на улучшение качества услуг, предоставляемых в области кадастровой деятельности, и, соответственно, уменьшение претензий со стороны заявителей.

Также заметным событием в этом году стало проведение в Казани XIX Всероссийского форума «Рынок геоинформатики России. Современное состояние и перспективы развития», во время которого заместитель руководителя Росреестра Сергей Сапельников провел презентацию федерального Геоинформационного портала базовых пространственных данных, являющегося подсистемой интернет-портала государственных услуг, оказываемых Росреестром в электронном виде. Данный ресурс является одним из ключевых в Российской Федерации и в самой ближайшей перспективе должен стать единой точкой доступа к геопрограммной информации РФ.

Говоря о современных информационных услугах, которые с целью повышения качества предоставления государственных услуг активно внедряются в Управление, нельзя забывать и об условиях, в которых они оказываются. Поэтому создание комфортных условий для приема заявителей — по-прежнему одна из важнейших задач, стоящая перед нашим Управлением.

В этом полугодии были продолжены ремонтные работы в Зеленодольском и Лениногорском отделах Управления, завершён ремонт в Алексеевском, Бавлинском и Зареченском отделах. Также произведен ремонт фасада Центрального аппарата Управления.

В ближайшее время мы планируем провести ремонтные работы в Дрожжановском районе. Кроме того, выделены денежные средства на строительство новых зданий для размещения территориальных отделов в Аксубаевском и Спасском районах.

В следующие полгода мы должны довести до логического завершения все наши начинания и встретить новый год с хорошими результатами. ●

ПРОФЕССИОНАЛИЗМ, КАЧЕСТВО И ОПЕРАТИВНОСТЬ — ЭТО УЖЕ ПРО НАС

МУЗАФАРОВА ЛЕНАРА АКМАЛУТДИНОВНА /
ДИРЕКТОР ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН/



ДЛЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ПЕРВОЕ ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА ПРОНЕСЛОСЬ СРЕМИТЕЛЬНО, НО СТАБИЛЬНО. ОПЫТ УЧАСТИЯ НАШЕГО КОЛЛЕКТИВА В КРУПНЫХ ПИЛОТНЫХ ПРОЕКТАХ НАУЧИЛ ОТНОСИТЬСЯ СПОКОЙНО К ЛЮБЫМ НЕСТАНДАРТНЫМ СИТУАЦИЯМ — ПРИНИМАТЬ ЭКСТРЕННЫЕ РЕШЕНИЯ, ОПЕРАТИВНО РЕАГИРОВАТЬ НА ПРОБЛЕМНЫЕ СИТУАЦИИ И БЫСТРО УСТРАНЯТЬ ОЧАГИ КОНФЛИКТОВ.

Каждый из начальников структурных подразделений уже является опытным менеджером, в подчинении которого от десяти до ста пятидесяти человек. Любой отдел учреждения — сформированный годами коллектив со своими особенностями, традициями. Приятно, что практически 30% специалистов работает в кадастровой палате более 5 лет. Стабильность кадрового состава учреждения напрямую влияет не только на профессионализм, но и на доброжелательную атмосферу в огромном коллективе. Это очень важно, поскольку обстановка в структуре вышестоящих органов и в законодательстве стабильной никак не назовешь:

► 26 января 2012г. свершилась реорганизация учреждения — мы стали филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра». Изменилась структура, должности, реквизиты, функции — пришлось изрядно потрудиться и кадровикам, и финансистам, и юристам.

► с 01.01.2012г. вступил в силу новый Порядок осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений объектов незавершенного строительства, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 октября 2011 года №577. Теперь для учета предоставляется новый документ — технический план, подготовить который может не только орган технической инвентаризации, но и кадастровый инженер. Пока в нашей республике лишь 22 кадастровых инженера занимаются составлением технических планов, но их количество постоянно растет, как растет и их опыт и качество подготовленных документов. К тому же, до 2014 года работой по составлению технических планов будут заниматься и органы технической инвентаризации. В соответствии с новым Порядком обратиться за постановкой на учет объекта капитального строительства и за представлением сведений может любое лицо, изменился срок постановки на учет объекта капитального строительства.

► приказами Росреестра кадастровая палата официально наделена полномочиями по определению кадастровой стоимости и по ведению кадастрового деления;

► приказом Минэкономразвития России с апреля вновь изменен порядок оформления межевых планов.

С целью оптимизировать работу органа кадастрового учета в марте была создана группа по методическому обеспечению, в состав которой вошли лучшие специалисты. Уже имеются заметные результаты: проанализировано законодательство в области кадастрового учета и выявлены большое количество пробелов и колли-

зий; подготовлены методические материалы для оптимизации работы сотрудников; проведено обучение кадастровых инженеров и сотрудников отделов; по всем муниципальным районам систематизирована информация о предельных нормах предоставления земельных участков и т.п.

Сегодня особое внимание заявителей, вышестоящих органов и правительства приковано к развитию государственных электронных услуг. В этом году у заявителя появились возможности записаться на прием специалиста органа кадастрового учета через Интернет, получить бумажный документ по запросу, направленному в кадастровую палату в электронном виде, а также подать заявление о постановке на государственный учет объектов капитального строительства.

В мае по инициативе специалистов нашего филиала было налажено внесение в кадастр сведений о границах зон с особыми условиями использования территории по документам, поступающим в электронном виде. Благодаря этому, нам удалось сократить срок обработки обращения до семи дней, вместо тридцати.

Отмечу, что жители республики стали гораздо чаще обращаться к услугам в электронном виде, что значительно сократило очереди в пунктах приема, а также сэкономило средства заявителей. В этом году значительно выросло количество обращений в электронном виде: от 9% в январе до 18% в мае. Это почти двукратное увеличение показателей прошлого года. Такая активность связана с постоянным внедрением информации об электронных услугах в средствах массовой информации, а также среди кадастровых инженеров.

Хочется отметить очень плодотворную работу специалистов отдела информационных технологий — ими проделана значительная для учреждения работа: создана программа для уведомления заявителей об изменениях характеристик участков, что ускорило и облегчило работу в 10 раз; в 6 территориальных отделах перенесено серверное оборудование; составлено более 700 запросов для автоматизации получения информации из АИС ГКН; обеспечена готовность к переходу на электронный документооборот с Росреестром; в АИС ГКН загружены удельные показатели для автоматического определения кадастровой стоимости земельных участков. Кроме того, установлено новейшее серверное оборудование. Перенос информационной системы повысит скорость ее работы и отказоустойчивость.

Продолжается работа органа кадастрового учета с органами государственной власти и местного самоуправления. В со-

ответствии со ст. 15 Закона о кадастре продолжается внесение в кадастр сведений по документам, поступающим от этих органов. Причем теперь документы поступают, в основном, качественные, что заметно сократило количество отказов. Кадастровая палата, со своей стороны, продолжает ежеквартально передавать вышеуказанным органам кадастровые карты соответствующих территорий.

В начале 2012 года внесены в кадастр утвержденные результаты кадастровой оценки по землям сельскохозяйственного назначения, землям промышленности и землям водного фонда. В результате, 363 287 участков изменили стоимость.

Продолжается активное взаимодействие кадастровой палаты с Управлением Росреестра по Республике Татарстан. Ежедневно передаются сведения о внесенных изменениях в кадастр по земельным участкам. Со стороны Управления к нам поступают сведения о правах на земельные участки, а также иные сведения.

Со стороны органа кадастрового учета в Управление регулярно передаются кадастровые паспорта, подготовленные по результатам обработки внутриведомственных запросов. В 2012 году 28 940 заявителей получили возможность зарегистрировать право на земельный участок без предоставления кадастрового паспорта.

По объектам капитального строительства в нашей республике работает схема совместного приема. Показатели пока большие, но необходимо учитывать, что закон пока не обязывает наши органы осуществлять совместный прием документов по объектам капитального строительства. К тому же, сдерживает тот факт, что заявитель сможет оценить эту услугу лишь в случае наличия в кадастре верных, совпадающих с правоустанавливающим документом, сведений об объекте.

Стабильно высокие показатели работы по нормализации базы данных кадастра: по обращениям органов государственной власти и управления было проанализировано 7,5 тыс. участков и исправлено более 2 тыс. ошибок. В результате проведенной верификации проанализировано более 31 тыс. участков, выявлено и устранено более 3 тыс. ошибок, направлено около 7 тыс. уточняющих запросов. Кроме того, при обработке обращений граждан и юридических лиц было исправлено более 35 тыс. ошибок.

За первое полугодие 2012 года восстановлены сведения о 500 охранных зонах ОАО «Сетевая компания», а также сведения о границах более 16 тыс. земельных участков, которые были утрачены при переносе сведений в новый программный

комплекс. В кадастр загружены ортофопланы по 29 муниципальным районам, которые переданы из Управления Росреестра по РТ. В июне в кадастровом делении республики выявлено более 7 тыс. ошибок, которые уже исправлены.

Таким образом, проделана масштабная работа, которую может и не видно визуально, но которая имеет большое значение для будущих обращений к сведениям кадастра со стороны жителей республики и республиканских органов власти и управления.

Текущие задачи и функции кадастровой палаты исполнялись, как обычно, в оперативном режиме — своевременно, с соблюдением требований закона. Количество обращений на кадастровый учет земельных участков осталось примерно на том же уровне, что и в 2011г., а по запросам — на 31% количество обращений увеличилось. Этому способствовало развитие электронных услуг. Количество обращений по учету объектов капитального строительства уменьшилось по причине описанных выше изменений в законодательстве. По той же причине количество запрашиваемых сведений увеличилось более, чем в 5 раз.

Необходимо отметить, что количество отказов по обращениям, связанным с земельными участками, по сравнению с 2011 годом, стало меньше. Это связано с улучшением качества поступающих документов (межевых планов, правоустанавливающих документов). К сожалению, по объектам капитального строительства количество отказов увеличилось по причине отсутствия опыта у кадастровых инженеров, недоработкой программного продукта.

Хочется отметить, ставшее масштабным новое направление в работе кадастровой палаты — прием и выдача документов, связанных с государственной регистрацией прав на объекты. В ряде районов сотрудники органа кадастрового учета взяли на себя почти весь блок работы регистрирующего органа с заявителем. В целом по республике эта цифра составляет 50%.

До конца года основные задачи филиала остаются прежними: повышение качества и доступности государственных услуг, переход на электронное взаимодействие с органами власти и управления, повышение качества кадастровых сведений. На самом деле, каждый рабочий день ставит перед специалистами и перед руководителем свои задачи, но работа в нашем коллективе поставлена настолько четко, что правильное решение приходит быстро, а его реализация стала теперь делом техники. Профессионализм, качество и оперативность — это уже про нас. ●

ИНФРАСТРУКТУРУ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ ПРИВЕДУТ В ПОРЯДОК

В КАЗАНИ СОСТОЯЛСЯ XIX ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ «РЫНОК ГЕОИНФОРМАТИКИ РОССИИ. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ».

В данном мероприятии принял участие заместитель руководителя Росреестра Сергей Сапельников. Также в форуме принимали участие представители Управления Росреестра по Республике Татарстан, руководители и специалисты ведущих организаций страны, представляющих как потребителей, так и поставщиков геотехнологий, услуг и пространственных данных.

Организаторами форума, целью проведения которого является содействие созданию инфраструктуры пространственных данных и формированию цивилизованного рынка геоинформационных технологий и услуг в Российской Федерации, выступили МОО «ГИС-Ассоциация» и Кабинет министров Республики Татарстан.

Во время проведения форума обсуждались такие темы, как: государственная политика в сфере использования геоинформационных технологий и пространственных данных; задачи и проблемы формирования инфраструктуры про-

странственных данных в РФ; государственные, муниципальные и коммерческие услуги с использованием пространственных данных; перспективы совершенствования правового и нормативного обеспечения геодезии, картографии и геоинформатики в РФ; геоинформационные технологии и пространственные данные при реализации территориальных проектов на уровне субъектов РФ; опыт Татарстана по созданию республиканской инфраструктуры пространственных данных и др.

Особый интерес у участников форума вызвала презентация федерального геопортала (www.geoportal.rosreestr.ru). Представляя его возможности, Сергей Сапельников подчеркнул, что данный ресурс, по сути, является одним из ключевых в Российской Федерации. В настоящее время он находится на стадии доработки и наполнения контентом. Как отметил Сергей Сапельников, дополнительные сложности также возникают из-за «избыточного ограничения по «секретности» в отношении



элементов топографических карт», «на осуществление открытой публикации пространственных данных». В связи с этим, по мнению заместителя руководителя Росреестра, «необходимо пересмотреть и обновить перечень объектов местности и элементов содержания топографических карт и планов, запрещенных для открытого опубликования».

Другая системная проблема, по мнению Сергея Сапельникова, — «плохая согласованность и взаимосвязка пространственных данных на уровне отдельных отраслевых объ-

ектов права, муниципальных образований, регионов и Российской Федерации в целом, а также отсутствие современных механизмов утверждения границ смежных субъектов РФ в цифровом виде и процедура согласования с учетом использования ГИС-технологий.

Несмотря на все трудности, федеральный геопортал станет точкой доступа к геопространственной информации РФ, обеспечивая поиск, просмотр, загрузку метаданных, загрузку и публикацию пространственных данных и веб-сервисов. ●

ПРЕМЬЕРА ГОДА

Ввод Росреестром в эксплуатацию Геопортала инфраструктуры пространственных данных (ИПД) стал «Премьерой года».

Данная информация была озвучена во время подведения итогов XIX Всероссийского форума «Рынок геоинформатики России. Современное состояние и перспективы развития». Номинанты на звание лауреатов были определены на основании опроса ведущих экспертов в сфере геоинформатики России.

Кроме того, Геопортал ИПД РФ назван лучшим в номинации «наиболее яркий проект федерального уровня», в номинации «наиболее яркий проект регионального уровня» — ИПД Республики Татарстан.

Что касается персон, то по результатам голосования наибольшее количество голосов за выдающийся вклад в развитие рынка геоинформационных технологий и услуг набрали президент «ГИС-Ассоциация» Сергей Миллер и заместитель руководителя Росреестра Сергей Сапельников. Они награждены специальными дипломами и памятным призами.



МИФЫ И РЕАЛЬНОСТЬ

В ОРГАН КАДАСТРОВОГО УЧЕТА, ТАКЖЕ КАК И В РЕГИСТРИРУЮЩИЙ ОРГАН, ВЛАДЕЛЕЦ ЗЕМЛИ ИЛИ СТРОЕНИЯ ПРИХОДИТ НЕ СРАЗУ — МОГУТ ПРОЙТИ ДОЛГИЕ МЕСЯЦЫ И ДАЖЕ ГОДЫ. ПРЕЖДЕ ЧЕМ БУДЕТ СОБРАН НЕОБХОДИМЫЙ ПАКЕТ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА. СТОЯ В ОЧЕРЕДЯХ РАЗЛИЧНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ, КАЖДЫЙ РАССКАЗЫВАЕТ О СВОЕМ «ПУТИ ПРЕОДОЛЕНИЯ»... В ЭТИХ РАССКАЗАХ ЕСТЬ ВСЕ — ЗАБЛУЖДЕНИЯ И ИСТИНЫ, МИФЫ И РЕАЛЬНОСТЬ.



Специалист пресс-службы ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан **Чулпан Садыкова**.

Утверждение №1. Орган кадастрового учета специально затягивает сроки рассмотрения обращений.

ЧС: Это утверждение неверно. Затягивать сроки орган кадастрового учета не имеет права, они установлены Федеральным законом Российской Федерации от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Государственный учет осуществ-

ляется не более, чем за 20 рабочих дней. Вне зависимости от того, какое принято решение по пакету документов, об отказе или приостановлении, при подаче нового заявления отсчитывается новый срок (ст.17 и п.9 ст.26 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ).

Утверждение №2. Кадастровые инженеры — это сотрудники кадастровой палаты.

ЧС: Это распространенное заблуждение, несмотря на похожее по звучанию название, кадастровые инженеры не являются сотрудниками кадастровой палаты. Это — специалисты, имеющие квалификационный аттестат и осуществляющие кадастровую деятельность. Они проводят межевание земельных участков и делают замеры зданий и строений, по результатам проведенных работ готовят такие документы как межевой план, технический план, акт обследования и др. Кадастровый инженер может быть

индивидуальным предпринимателем, а также работать в составе юридического лица. За качество составленных документов кадастровый инженер лично несет ответственность, и должен исправлять выявленные органом кадастрового учета ошибки. Оценить качество работы кадастрового инженера можно, заглянув на сайт www.kadastr.tatarstan.ru в раздел «Информация о кадастровых инженерах».

Утверждение №3. Через Интернет можно предварительно записаться на подачу заявления.

ЧС: Это правда. Через портал государственных услуг www.rosreestr.ru Вы можете предварительно записаться, чтобы в определенный день и время сдать документы в кадастровую палату или получить готовые. За 5 месяцев 2012 года предварительной записью воспользовались 517 человек. Кроме того, у заявителя всегда есть возможность

осуществить предварительную запись лично через терминал, а также по телефонам (843) 533-10-30, 570-23-75.

Утверждение №4. В кадастровой палате без очереди принимают «своих» заявителей, всем остальным приходится долго ждать.

ЧС: Нет, это не так. Возможно, складывается такое мнение, потому что в специально отведенное «окно» — якобы без очереди подходят заявители по предварительной записи. Они заранее записываются на прием в конкретный день и время. Других вариантов нет: в приемных пунктах кадастровой палаты установлены аппараты электронной очереди, все граждане обслуживаются согласно полученным талонам. Без очереди, в специально оборудованном помещении, обслуживаются ветераны ВОВ и инвалиды, по возможности, беременные женщины и заявители с детьми. По всей республике залы приема заяви-

телей оборудованы камерами on line наблюдения, их может просматривать любой желающий на сайте www.kadastr.tatarstan.ru.

Утверждение №5. В органе кадастрового учета существует «черный» список заявителей, которым государственные услуги предоставлять не будут.

ЧС: Конечно, это неправда. Любой заявитель, гражданин или юридическое лицо, может получить госуслугу лично, через порталы или инфоматы. Более того, в республиканскую палату могут обратиться заявители, проживающие в других регионах, а услуга «экстерриториальный запрос» позволяет получить сведения об объектах недвижимости, расположенных на всей территории Российской Федерации.

Утверждение №6. При исправлении кадастровой ошибки в границах земельного участка, необходимо двигать забор на участке или сносить дом.

ЧС: Конечно, бывают разные ситуации, но когда речь идет именно об исправлении кадастровой ошибки, фактические границы земельного участка не изменятся. Если Вы получили решение, в котором рекомендовано исправить кадастровую ошибку, речь идет об ошибке, которую допустил кадастровый инженер при межевании и оформлении межевого плана. Переносить границы участка на местности в этом случае не нужно

Утверждение №7. Нужно занимать очередь ночью, чтобы подать или получить документы.

ЧС: Это не так. Возвращаясь к камерам наблюдения, в режиме on line можно проверить наличие очереди в любом из пунктов приема. Режим работы отдела по работе с заявителями составлен таким образом, чтобы обеспечить прием

граждан в комфортных условиях. Центральный аппарат работает с 7 утра и до 7 часов вечера по будням и в субботу с 8.00 до 15.00. Также приемные пункты кадастровой палаты расположены по адресам ул. Авангардная, 74, в Приволжском районе пр. Победы, 100 и в Московском районе ул. Гагарина, 103, а также в каждом районе республики, все пункты приема заявителей работают без обеда. С графиком работы приемных пунктов можно ознакомиться на сайте Учреждения и по телефону горячей линии 533-10-30.

Утверждение №8. Информацию о земельных участках можно получить только в кадастровой палате и только за деньги.

ЧС: Не верно. Через республиканский и федеральный порталы государственных услуг (www.rosreestr.ru, www.uslugi.tatar.ru) любой житель республики может посмотреть бесплатно справочные сведения кадастра в электронном виде в любое удобное время. Кстати, государственный учет земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется бесплатно. За предоставление сведений на земельные участки, действительно, взимается плата, ее размеры установлены Приказом Минэкономразвития №343 от 30.07.2010г.

Утверждение №9. Отделы кадастровой палаты в муниципальных районах сами принимают решения по заявлениям, в своих отделах творят, что хотят — без ведома руководства.

ЧС: Нет, кадастровый учет осуществляется централизованно. В пунктах приема в муниципальных районах осуществляется только прием и выдача документов. Принятые документы сканируются

и вносятся в программный комплекс, посредством которого электронный запрос или заявление для работы поступает в Центральный аппарат для обработки и принятия решения. Подготовленные в электронном виде документы направляются в территориальный отдел, где они распечатываются и заверяются печатью и подписью уполномоченного лица. Таким образом, каждое обращение в кадастровую палату по всей республике рассматривается по единой технологии в центральном аппарате.

Кроме того, в Учреждении налажена система контроля качества работы специалистов с заявителями в муниципальных районах, осуществляются регулярные проверки деятельности территориальных отделов.

Утверждение №10. Если получил кадастровый паспорт, то права зарегистрированы.

ЧС: Нет, это утверждение преждевременно. Наличие кадастрового паспорта подтверждает, что объект имеется в государственном кадастре недвижимости со всеми его уникальными характеристиками. Документом, подтверждающим регистрацию права, является свидетельство о государственной регистрации права.

Утверждение №11. Кадастровая палата составляет и рассылает налоговые уведомления.

ЧС: Нет, в соответствии с п. 4 ст. 85 Налогового кодекса Российской Федерации, органы, осуществляющие ведение государственного земельного кадастра, и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, представляют информацию о зарегистрированных правах и сделках и об их владельцах в налоговые органы в течение 10 дней со дня регистрации. Поэтому каждые десять дней в налоговую служ-

бу передаются сведения о земельных участках, в данные которых внесены изменения. Налоговые органы оформляют и направляют владельцам недвижимости уведомления о размере и необходимости уплаты налоговых платежей.

Утверждение №12. Документы, полученные в электронном виде можно заверить в кадастровой палате и они станут бумажным документом.

ЧС: Нет, это сделать невозможно. Сведения, полученные в электронном виде, уже заверены электронно-цифровой подписью. Если Вам необходим бумажный документ, то нужно запрашивать его в бумажном виде. Законом не предусмотрена возможность как либо заверять распечатку электронного документа.

Утверждение №13. Если с заявлением были поданы оригиналы межевых и технических планов и т.п., то после рассмотрения обращения их должны вернуть.

ЧС: Не всегда. В соответствии с пунктом 16 Приказа Минэкономразвития России от 24 ноября 2008 г. N 412, межевой план на бумажном носителе оформляется в количестве не менее двух экземпляров, один из которых предназначен для представления в орган кадастрового учета вместе с заявлением. А второй и последующие экземпляры в соответствии с договором — для передачи заказчику кадастровых работ. Такое же требование распространяется и к подготовке технических планов. Межевые и технические планы, которые приняты органом кадастрового учета, подлежат постоянному хранению в архивах Учреждения. В случаях, установленных законодательством, они могут быть возвращены только на доработку, когда принимается решение о приостановлении или отказе в осуществлении учета.



Начальник отдела приема-выдачи документов Управления Росреестра по Республике Татарстан Ада Зайдуллина.

Миф №1 . Чтобы подать документы на государственную регистрацию, нужно занимать очередь ночью.

Посредством портала Росреестра www.rosreestr.ru или официального сайта Управления Росреестра по Республике Татарстан www.to16.rosreestr.ru, а также по телефонам справочной службы 8(843) 533-25-25 (26,27) Вы можете записаться на прием к специалисту, не выходя из дома или офиса, в любой территориальный отдел Управления на удобное время. А в случае обращения в день подачи документов, взяв талон по живой очереди, время ожидания не будет превышать 45 минут.

Миф №2. Если есть свидетельство о государственной регистрации права на руках у гражданина — это значит, что указанный субъект является правообладателем объекта недвижимости.

Это не так! Свидетельство о государственной регистрации права является правоподтверждающим документом, указывающим, что в определенную дату было проведено регистрационное действие с определенного объекта недвижимости и на основании определенных документов, то есть оно не является правоустанавливающим документом. А в случае отчуждения объекта недвижимости свидетельство о государственной

регистрации права не изымается у бывшего собственника, соответственно, если Вы хотите достоверно знать, кто является собственником и не наложен ли арест на объект недвижимости, необходимо запросить сведения из Единого государственного реестра прав, которые предоставляются по запросу любому лицу.

Миф №3. Если документы по сделке сданы и получена расписка в получении документов на государственную регистрацию, это является гарантией того, что госрегистрация будет произведена и что можно производить денежные расчеты по расписке.

Это не так! В соответствии с законодательством прием документов на государственную регистрацию является всего лишь первым этапом государственной регистрации прав, документы на котором исследуются исключительно по формальным признакам (наличие и полнота пакета документов, отсутствие подчисток и приписок и тому подобное).

Только после приема документов проводится правовая экспертиза принятых документов, проверка законности сделки, выявление оснований для приостановления и отказа в государственной регистрации. Следовательно, прием документов на государственную регистрацию не является гарантией того, что сделка с недвижимостью будет зарегистрирована.

Миф №4. Чтобы зарегистрировать право, никакие документы предоставлять не нужно.

Это не так! Органы, предоставляющие государственные и муниципальные услуги, не вправе требовать от заявителя представления документов за исключением следующих документов:

1) документы, удостоверяющие личность гражданина;

2) свидетельства о государственной регистрации актов гражданского состояния;

3) учредительные документы юридического лица;

4) правоустанавливающие документы на объекты недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) решения, приговоры, определения и постановления судов общей юрисдикции и арбитражных судов;

6) решения, заключения и разрешения, выдаваемые органами опеки и попечительства в соответствии с законодательством Российской Федерации об опеке и попечительстве;

7) документы Архивного фонда Российской Федерации и другие архивные документы в соответствии с законодательством об архивном деле в Российской Федерации, переданные на постоянное хранение в государственные или муниципальные архивы;

8) справки, заключения и иные документы, выдаваемые организациями, входящими в государственную, муниципальную или частную систему здравоохранения;

9) документы, выдаваемые федеральными государственными учреждениями медико-социальной экспертизы;

10) удостоверения и документы, подтверждающие право гражданина на получение социальной поддержки.

Миф №5 Чтобы подать документы на государственную регистрацию, нужно обращаться обязательно лично или по нотариально удостоверенной доверенности.

Это не так! В случае если право возникает на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, нотариус может совершить нотариальное действие по подаче заявления о государственной регистрации

права. Такое заявление может быть подано помощником нотариуса.

Если права возникают на основании судебного акта или осуществляются в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительственной регистрации прав может быть осуществлена по требованию судебного пристава-исполнителя.

В качестве уполномоченных лиц исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления могут подать от имени граждан заявления о государственной регистрации прав на земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, и находящиеся на таких земельных участках объекты капитального строительства.

Также можно направить документы посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении. В случае представления заявления о государственной регистрации прав и иных документов, необходимых для государственной регистрации прав, посредством почтового отправления:

► подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке;

► сделка с объектом недвижимого имущества должна быть нотариально удостоверена, если подлежит государственной регистрации эта сделка либо на ее основании право или ограничение (обременение) права на объект недвижимого имущества;

► к заявлению дополнительно прилагается копия документа, удостоверяющего личность физического лица. ●

ПОЧЕМУ МНЕ ОТКАЗАЛИ?!

ИРИНА ТРИФОНОВА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

ДОВОЛЬНО МНОГО ГРАЖДАН, ОБРАЩАЮЩИХСЯ В УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ЗА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИЕЙ ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, СТАЛКИВАЕТСЯ С ТЕМ, ЧТО ИМ ОТКАЗЫВАЮТ В ГОСРЕГИСТРАЦИИ ЛИБО, В ЛУЧШЕМ СЛУЧАЕ, ЕЕ ПРИОСТАНАВЛИВАЮТ.

Самая банальная причина, по которой это происходит, связана вовсе не с сомнениями регистратора по поводу «чистоты», например, той же сделки, а с тем, какие документы подает заявитель на регистрацию, как они составлены, оформлены и т.д. В связи с этим предлагаем вашему вниманию обзор наиболее часто встречающихся оснований для приостановления и отказов в государственной регистрации прав.

Для юридических лиц причинами приостановлений и отказов в государственной регистрации прав являются:

1. Отсутствие кадастровых паспортов на арендованные объекты недвижимого имущества (требование пункта 3 статьи 26 Закона о регистрации, в соответствии с которым, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади). Регистратор сам запрашивает кадастровый паспорт, если сведения в кадастре имеются, то паспорт будет направлен от кадастровой палаты.

2. Отсутствие документов, подтверждающих права на земельный участок.

Непредставление правообладателем одновременно с заявлением (и документами) о государственной регистрации перехода права на здание (строение), сооруже-

ние или другое недвижимое имущество заявления о государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок (соглашения об изменении договора аренды, договора уступки прав по договору аренды), на котором расположено указанное здание (строение), сооружение, другое недвижимое имущество, и иных документов, необходимых для проведения такой государственной регистрации (требования статьи 25.5 Закона о регистрации).

3. Системный характер в настоящее время носят приостановление государственной регистрации прав юридических лиц на создаваемые или созданные объекты недвижимого имущества, для строительства, реконструкции которых в соответствии с законодательством Российской Федерации не требуется выдача разрешения на строительство (в порядке положений статьи 25.3 Закона о регистрации). В настоящее время документ, который безусловно подтверждал бы факт того, что объект подпадает под действие части 17 статьи 51 ГрК РФ и для его строительства (реконструкции) не требуется получения разрешения на строительство (реконструкции), действующим законодательством не установлен. Не определен законодателем и государственный орган,

в компетенцию которого безусловно входила бы выдача заключений о возможности строительства (реконструкции) объектов в порядке части 17 статьи 51 ГрК РФ.

Поэтому регистраторы вынуждены направлять законодательно не обоснованные запросы в Управление градостроительных разрешений ИК МО г. Казани.

4. Приостанавливается государственная регистрация прав на помещения подвалов, цокольных и мансардных этажей многоквартирных жилых домов и административных зданий по причине отсутствия документов, подтверждающих факт отсутствия в них общедомовых коммуникаций и оборудования, обслуживающих более одного помещения (требования пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ).

В настоящее время документ, который безусловно подтверждал бы факт того, что помещения подвалов, цокольных или мансардных этажей не используются для обслуживания жилого дома, его квартир или административного здания действующим законодательством не установлен. Не определен законодателем и государственный орган, в компетенцию которого безусловно входила бы выдача заключений по местам общего пользования многоквартирных жилых домов.

5. В представляемых на государственную регистрацию нотариальных доверенностях от имени юридических лиц отсутствуют печати юридических лиц.

6. Отсутствие решений юридических лиц о совершении крупной сделки (либо сделки с заинтересованностью) с недвижимым имуществом.

В дополнение надо сказать, что на этапе принятия решения о заключении сделки с недвижимым имуществом между юридическими лицами ее «подводные камни» зачастую могут выявить лишь сами стороны договора. «Предпродажную подготовку» объекта должен провести не только продавец недвижимости — подготовить актуальную техническую документацию, правоустанавливающие документы на объект и т.д. — определенная доля ответственности за правовую чистоту сделки лежит и на покупателе, который готов переложить ее на органы, осуществляющие государственную регистрацию прав и сделок с недвижимостью. Вот лишь некоторые из них:

► наличие правоустанавливающих документов, подтверждающих права юридического лица на объект недвижимого имущества, зарегистрированных (!) в установленном законом порядке. Перед заключением договора можно порекомендовать покупателям обратиться в регистрирующие органы за получением актуальной информации (выписки из ЕГРП) об объекте недвижимого имущества, о наличии зарегистрированных прав на объект,

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НЕОБХОДИМЫЙ
ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗДАНИЯ, ПОДЛЕЖИТ
ПРОДАЖЕ ОДНОВРЕМЕННО СО ЗДАНИЕМ.**

ограничений (обременений) прав на объект (в том числе арестов, запрещений, наличие прав требований либо прав притязаний на объект;

▶ особое внимание необходимо уделять проверке полномочий лиц, подписывающих договор от имени того или иного юридического лица. Договор от имени юридического лица, как правило, подписы-

вает его исполнительный орган — директор, действующий на основании Устава и протокола об избрании;

▶ продаже объекта недвижимого имущества в обязательном порядке предшествует принятие решения полномочного (!) органа юридического лица о продаже объекта.

Покупая такой объект недвижимого имущества как

здание (строение, сооружение), покупателю необходимо убедиться в наличии документов, подтверждающих права покупателя на занимаемый указанным зданием земельный участок.

В том случае, если земельный участок принадлежит продавцу здания на праве собственности, земельный участок, необходимый для ис-

пользования здания, подлежит продаже одновременно (!) со зданием.

Особо хочется отметить, что государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально (!) удостоверенной доверенности. ●

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРИОСТАНОВЛЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК

НАИЛЯ ГУЛЬМАНОВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК И ПЕРЕХОДА ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

1. Отсутствие в договорах по отчуждению:

▶ подписи и расшифровки сторон сделки;

▶ в договоре не указываются данные, позволяющие определенно установить предмет договора (кадастровый номер, площадь, адрес объекта);

▶ при продаже недвижимого имущества в кредит не указываются порядок и размеры платежей;

▶ также в договорах купли-продажи не указываются перечень лиц, проживающих в жилом помещении и сохраняющих в соответствии с законом право пользования после приобретения жилого помещения покупателем;

▶ не указываются в договоре о существующих ограничениях (обременениях) прав продавца.

2. Не предоставляются документы, необходимые при отчуждении:

▶ нотариально удостоверенная доверенность на государственную регистрацию (в случае ходатайства о регистрации через представителя, в том числе для представителей юридических лиц);

▶ документ, удостоверяющий личность участника сделки (его представителя);

▶ подлинный документ об уплате государственной пошлины;

▶ подлинник правоустанавливающего документа продавца на отчуждаемое жилое помещение;

▶ кадастровый паспорт жилого помещения (подлинник и копия);

▶ договор купли-продажи (в количестве, равном числу сторон договора) и копия нотариально удостоверенного договора продажи либо еще один подлинный экземпляр договора в простой письменной форме (для приобщения к делу правоустанавливающих документов);

▶ разрешение (согласие) органа опеки и попечительства, если жилое помещение находится в собственности несовершеннолетних, а также ограниченно дееспособных или недееспособных лиц или в отчуждаемом жилом помещении проживают указанные лица либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние, и сделка затрагивает их права и законные интересы;

▶ согласие родителей, усыновителей или попечителей, если продавцом является несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет;

▶ нотариально удостоверенное согласие супруга продавца, если недвижимость является совместной собственностью супругов;

▶ нотариально удостоверенное согласие супруга покупателя, если жилое помещение приобретается в общую совместную собственность супругов;

▶ при государственной регистрации договора купли-продажи доли в праве собственности, а также комнаты в коммунальной квартире необходимы документы о соблюдении преимущественного права покупки остальных участников долевой собственности или собственников остальных комнат;

▶ доверенность на совершение дарения, где установлены специальные требования, в ней должны быть указаны предмет дарения и одаряемый;

▶ уведомление или же согласие арендодателя при передаче прав и обязанностей по договору аренды;

▶ подлинники договора об ипотеке (в количестве, равном числу сторон сделки, и один экземпляр для хранения в органе по государственной регистрации или копия договора, совершенного в нотариальной форме);

▶ кредитный договор, указанный в договоре об ипотеке;

▶ закладная, если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, и ее копия;

▶ если залогодателем является государственное или муниципальное унитарное предприятие, не предоставляется письменное согласие собственника имущества государственного или муниципального унитарного предприятия;

▶ при ипотеке права аренды требуется предоставление согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное.

Регистрационные действия возобновляются в случае прекращения обстоятельств, послуживших основанием для приостановления. ●

РЕШЕНИЕ ОБ ОТКАЗЕ В КАДАСТРОВОМ УЧЕТЕ: ИНСТРУКЦИЯ ПО ПРИМЕНЕНИЮ

ЭЛЬМАР АБУБАКИРОВ / СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА ИНФРАСТРУКТУРЫ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

К СОЖАЛЕНИЮ, ПОСТАНОВКА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ ИЛИ УТОЧНЕНИЕ ЕГО ГРАНИЦЫ — ОКАЗЫВАЕТСЯ В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ПРОЦЕДУРОЙ НЕ ДЛЯ «СЛАБОНЕРВНЫХ». В РЕЗУЛЬТАТЕ ОБРАЩЕНИЯ К БЛИЖАЙШЕМУ «СПЕЦИАЛИСТУ» ЗА МЕЖЕВАНИЕМ, ВЛАДЕЛЕЦ ЗЕМЛИ, КАК ПРАВИЛО, ПОЛУЧАЕТ ОТ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ОТКАЗ В ПОСТАНОВКЕ. ВОЗМУЩЕНИЮ НЕТ ПРЕДЕЛА... И ЭТО СПРАВЕДЛИВОЕ НЕГОДОВАНИЕ: ПОТРАЧЕНО ВРЕМЯ, ДЕНЬГИ, НЕРВЫ... И ЧЕРЕЗ МЕСЯЦ ОЖИДАНИЯ — ОТКАЗ, А ПОТОМ ЕЩЁ...



Возможно, эта история и покажется кому-то утрированной, но действительно, не все заявления о постановке на кадастровый учет бывают удовлетворены, и причин тому масса (по статистике, из 10 поданных заявлений — 5 отказов или приостановок). Основным законом, регламентирующим порядок кадастрового учета, является Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а все возможные причины отказов перечислены в статье 27. Для сотрудников Кадастровой палаты все пункты данного закона, и в частности, этой статьи являются фундаментом их деятельности и единственным основанием для принятия решения. И если это решение — отказ, то, заявителю выдается решение, в котором подробно описано, на основании какого пункта закона ему было отказано в положительном решении его вопроса, а также приведены рекомендации по устранению причин отказа. К сожалению, для человека, не подкованного юридически, такая «бумага» покажется все-

го лишь «отпиской», как быть и что делать часто без помощи не разобраться.

Мы предлагаем Вам своеобразную «памятку», в которой попытаемся доступно и просто рассказать, что же всё-таки означают приведенные в Законе формулировки, сложные для понимания даже со стороны специалистов в области земельных отношений.

Согласно статистике, которая ведется в Учреждении, за первые четыре месяца 2012 года было принято более двухсот решений об отказе. Из них более 70% принято на основании п.2 ч.5 ст. 27 Закона о кадастре:

1. Согласование границ земельного участка с лицами, не обладающими правом согласования в соответствии с частью 3 статьи 39; внесение в межевой план недостоверных сведений о правообладателях смежных земельных участков (смежный земельный участок, согласно сведений государственного реестра прав, принадлежит одному лицу, а в межевом плане и акте согласования местоположения границ земельного участка в качестве правообладателя указано другое лицо, который в свою очередь согласовывает границы при отсутствии соответствующих полномочий).

Это означает, что Вам необходимо обратить внимание на то, чтобы в межевом плане и акте согласования границ

участка были указаны действительные собственники соседних участков либо их законные представители. Сверяя информацию, находящуюся в представленных документах с информацией в базе государственного реестра прав, данные не должны расходиться. В случае отсутствия собственников соседних земельных участков, в акте согласования следует указать главу сельского поселения, если земельный участок находится в границах сельского поселения. Во всех остальных случаях, когда у смежных участков отсутствуют владельцы, представителем смежных земельных участков является Палата имущественных земельных отношений по месту нахождения участка. Однако хочется заметить, что в соответствии с Законом проверка полномочий лиц, с которыми проводится согласование границ земельных участков, входит в обязанности кадастрового инженера.

2. Отсутствие в акте согласования местоположения границ земельных участков реквизитов документов, удостоверяющих личность лиц, участвующих в согласовании границ земельных участков.

Важно, чтобы в акте согласования соседи по участку, являющиеся собственниками либо их законными представителями, не просто расписались, а указали сведения о документе, удостоверяющем их личность (согласно ч.12 ст.39

Закона). Следить за оформлением акта согласования границ земельных участков должен кадастровый инженер.

3. При проведении кадастровых работ, согласованы не все границы уточняемого земельного участка (ч. 1 ст. 39 Закона)

Когда Вы производите работы по уточнению местоположения границ Вашего земельного участка (осуществляете межевание), в обязательном порядке, необходимо каждую уточненную границу согласовать с собственниками соседних участков, либо их полномочными представителями, с целью избежания конфликтов. Если собственник одного из смежных участков уже провел межевание ранее и подписал с Вами лист согласования границ (Вы поставили в межевом плане соседа свою подпись и указали реквизиты документа, удостоверяющего Вашу личность), то с этим соседом лист согласования подписывать необязательно.

Порядка 16 % отказов было сформулировано на основании п. 2 ч. 2 ст. 27 Закона в связи с несоответствием межевого плана закону, а именно:

4. Внесение в межевой план сведений об адресе и разрешенном использовании при отсутствии в составе межевого плана документа, подтверждающего соответствующие сведения.



Это означает, что в состав межевого плана Вашего участка должен входить акт органов местного самоуправления (по месту нахождения участка), в котором указывается подробная информация об участке: правообладатель, точный адрес, площадь, категория земель и вид разрешенного использования.

5. Несоответствие площади образуемого земельного участка в межевом плане, площади этого участка в документе, на основании которого проводились кадастровые работы и вносились в межевой план сведения о характеристиках земельного участка.

Это означает, что в постановлении, выданном органом местного самоуправления указана площадь Вашего участка, но значение этой площади не соответствует значению, полученному в результате межевания. Причем разница в значениях выходит за пределы допустимой погрешности.

Допустимую погрешность можно вычислить по формуле:

► корень квадратный из площади участка (большее значения площади) умно-

женный на 0,35 (для г. Казань и г. Альметьевск)

► корень квадратный из площади участка (большее значения площади) умноженный на 0,7 (для категории населенных пунктов)

► корень квадратный из площади участка (большее значения площади) умноженный на 1,7 (для категории «Промышленность»)

► корень квадратный из площади участка (большее значения площади) умноженный на 8,75 (для категории «сельское хозяйство»).

В случае подобных расхождений, изменения, как правило, вносятся в постановления органов местного самоуправления.

6. Составление межевого плана на исправление кадастровой ошибки земельного участка, имеющего неуточненную площадь.

Кадастровая ошибка, согласна букве закона, это ошибка в документе, на основании которого сведения о земельном участке вносились в государственный кадастр недвижимости. Как правило, таким документом является либо Описание земельного участка,

которое принималось до вступления в силу Закона, либо Межевой план, который принимается при государственном кадастровом учёте земельных участков после вступления в силу Закона о кадастре, а именно — с 1 марта 2008 г. Эти документы необходимы для определения координат земельных участков и составляются при проведении работ по установлению границ. Допущенные при таких работах ошибки, в конечном счёте, приводят к кадастровым ошибкам. Поэтому кадастровая ошибка в местоположении границ может быть допущена только в границах земельного участка, в отношении которого выполнялись геодезические работы.

Порядка 9 % отказов было сформулировано в соответствии с п.3 ч.2. ст. 27 Закона

7. Объект недвижимости, о кадастровом учете которого предоставлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым

объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускаются в соответствии с установленными федеральным законом требованиями. В межевых планах выявлены следующие нарушения:

► осуществляется перераспределение участков с нарушениями ст. 11.7 ЗК РФ,

► образование земельных участков с нарушением статьи 11.2 ЗК РФ;

► образование путем перераспределения с иными земельными участками обособленных земельных участков.

Перераспределение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между их собственниками и (или) между собственниками земельных участков — физическими или юридическими лицами не допускается.

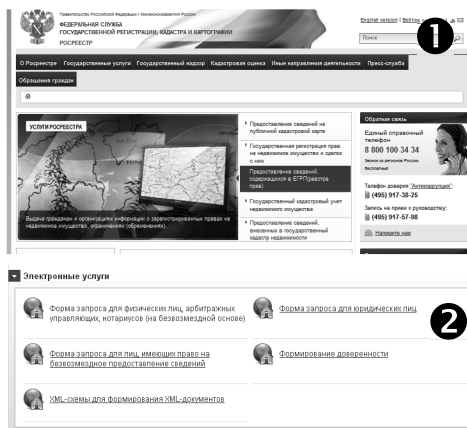
Естественно, что в рамках одной статьи невозможно разобрать все сложности, которые могут возникнуть в процессе постановки земельного участка на кадастровый учет. Однако мы надеемся, что эта информация даст Вам возможность быть готовым к вероятному отказу и поможет разобраться в ситуации самостоятельно. Важно отметить, что при получении отказа от органа Кадастрового учёта в постановке Вашего земельного участка на кадастровый учет по любому из вышеперечисленных пунктов или иным причинам, установленным законодательством, первичную консультацию и подробную инструкцию можно получить непосредственно в Кадастровой палате у администраторов.

Хотелось бы отметить также, что за качество оформления межевого плана, и, в последствии, за принятый органом кадастрового учёта отказ в осуществлении государственного кадастрового учёта, ответственность несет кадастровый инженер, которому Вы обратились и с которым был заключён договор. ●

ЭЛЕКТРОННЫЕ УСЛУГИ НАВСТРЕЧУ ЗАЯВИТЕЛЯМ

В НОВОЙ РУБРИКЕ МЫ БУДЕМ РАССКАЗЫВАТЬ О ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГАХ РОСРЕЕСТРА И ПОДВЕДОМСТВЕННЫХ ЕМУ ОРГАНИЗАЦИЙ, ОКАЗЫВАЕМЫХ НАСЕЛЕНИЮ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ, ОБ ЭЛЕКТРОННЫХ НОВАЦИЯХ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В РАБОТЕ С ЗАЯВИТЕЛЯМИ, А ТАКЖЕ ОТВЕЧАТЬ НА ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ, СВЯЗАННЫЕ С ИХ ПОЛУЧЕНИЕМ.

КАК ПОЛУЧИТЬ ВЫПИСКУ ИЗ ЕГРП НЕ ВЫХОДЯ ИЗ ДОМА



ШАГ №1: Заходим на портал Росреестра www.rosreestr.ru и выбираем необходимую услугу. В нашем случае «Предоставление сведений содержащихся в ЕГРП»

ШАГ №2: В зависимости от категории заявителя выбираем необходимую форму запроса.

ШАГ №3: Выбираем вид выписки из ЕГРП, указываем адрес объекта недвижимости и способ предоставления готовой выписки: в виде бумажного документа или виде электронного документа.

ШАГ №4: Далее заполняем сведения о заявителе или представителе заявителя

ШАГ №5: После системой предлагается возможность прикрепить к запросу необходимые документы (например доверенность).

ШАГ №6: Далее проверяем введенные сведения, при необходимости вносим изменения и отправляем запрос. После отправки запроса на указанный в нем адрес электронной почты будет отправлено письмо с указанием номера заявки и кода платежа.

ШАГ №7: Оплату за предоставленные сведения можно произвести также через Портал Росреестра с помощью системы оплаты «Qiwі кошелек», пластиковой карты или через терминалы «Qiwі». После того как запрос будет выполнен, он будет отправлен Вам на указанный в запросе почтовый адрес, или в случае получения документа в электронном виде, его можно будет скачать на Портале, указав код, присвоенный при формировании запроса.

Внимание! На последнем шаге формирования запросов:

- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о переходе прав на объект недвижимого имущества;
- Справка о содержании правоустанавливающего документа;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости имущества на территории;
- Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным.

их необходимо подписать ЭЦП заявителя. На данный момент эта возможность поддерживается только в браузере Microsoft Internet Explorer. Помимо этого, у Вас должен быть установлен клиент и компонент САРГОМ.

Для выбора объекта рекомендуется использовать сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Если объект не найден, Вы можете указать его адрес вручную. Обратите, пожалуйста, внимание на корректный выбор типа объекта и заполнение адреса.

НАДО ОТМЕТИТЬ, ЧТО ПОЛУЧЕНИЕ СВЕДЕНИЙ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ ОБОЙДЕТСЯ ГРАЖДАНАМ ЗНАЧИТЕЛЬНО ДЕШЕВЛЕ, ЧЕМ В БУМАЖНОМ ВИДЕ.

Так, например, плата за выписку о зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащую общедоступные сведения, в бумажном виде для физического лица составит 200 руб., а в электронном — 150 руб., для юридических лиц — 600 и 300 руб. соответственно. Более того, срок предоставления сведений в электронном виде составляет всего три рабочих дня (в бумажном виде — 5 дней). В настоящее время данной электронной услугой чаще всего пользуются граждане, арбитражные управляющие и агентства недвижимости, которым необходимо узнать информацию о приобретаемом объекте недвижимости, а именно: не наложен ли на него арест, имеются ли какие-либо обременения или ограничения по данному объекту.

СВЕДЕНИЯ КАДАСТРА БЕЗ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ?

КАК НА ПОРТАЛЕ РОСРЕЕСТРА МОЖНО ПОСМОТРЕТЬ КАДАСТРОВУЮ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?

Кадастровую стоимость земельного участка на портале Росреестра можно посмотреть в разделе «Услуги» — «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Поиск земельного участка осуществляется по кадастровому номеру, по условному номеру, по адресу земельного участка. В результате поиска отобразятся сведения по данному земельному участку, содержащиеся в ГКН (государственном кадастре недвижимости) и ЕГРП (едином государственном реестре прав). Для просмотра кадастровой стоимости необходимо перейти по источнику ГКН.

ПОДСКАЖИТЕ, КАК Я МОГУ ПОДАТЬ ЗАПРОС О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ СВЕДЕНИЙ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА ЧЕРЕЗ ИНТЕРНЕТ?

Запрос о предоставлении сведений государственного земельного кадастра можно подать через следующие сайты: www.rosreestr.ru, uslugi.tatar.ru, kadastr.tatarstan.ru. Для этого необходимо в разделе «Услуги» выбрать «Запрос о предоставлении сведений ГКН», заполнить сведения о земельном участке, о форме предоставления сведений, о заявителе, далее оплатить запрос. Подавая запрос через интернет, Вы можете выбрать удобный для Вас способ получения:

- ▶ в виде электронного документа;
- ▶ в виде бумажного документа почтовым отправлением;
- ▶ в виде бумажного документа в территориальном отделе.

Обратите внимание, через портал государственных

и муниципальных услуг uslugi.tatar.ru можно сделать запрос на получение документов в бумажном виде, запрос документов в электронном виде на данном портале не реализован.

Я ПОДАЛА ЗАЯВЛЕНИЕ О ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ. КАК МОЖНО УЗНАТЬ НА КАКОМ ЭТАПЕ НАХОДИТСЯ МОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ?

На портале Росреестра (www.rosreestr.ru) Вы можете отслеживать на каком этапе находится ваше заявление: в разделе «Услуги» — «Проверка статуса запроса». Указав номер и нажав кнопку «Проверить», вы увидите, на каком этапе находится Ваше заявление, при этом можно отследить всю историю прохождения заявления. Аналогично можно просмотреть готовность документов и историю прохождения по запросам на предоставление сведений ГКН.

МОЖНО ЛИ НЕ ОБРАЩАТЬСЯ В КАДАСТРОВУЮ ПАЛАТУ УЗНАТЬ, ПОСТАВЛЕНА КВАРТИРА НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ИЛИ НЕТ?

Да, можно. Данная информация размещена на сайте ведомства kadastr.tatarstan.ru. Для этого необходимо в разделе «Осуществление государственного и кадастрового учета. Предоставление сведений государственного кадастра недвижимости» выбрать «Сведения об объектах капитального строительства». Далее Вам станут доступны файлы, содержащие информацию об объектах капитального строительства по всем районам Республики Татарстан. Для просмотра информации необходимо скачать файл по интересующему району и разархивировать его.

В данном файле можно найти объект капитального строительства по кадастровому номеру, по ранее присвоенному номеру или по адресу. Информация по объектам обновляется каждые 2 недели.

МОЖНО ЛИ НА ПОРТАЛЕ РОСРЕЕСТРА ПОСМОТРЕТЬ ИНФОРМАЦИЮ О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ И ЕГО КОНФИГУРАЦИЮ?

Да, на портале Росреестра можно посмотреть как сведения о земельном участке, так и чертеж земельного участка. Для просмотра сведений о земельном участке в разделе «Услуги» необходимо выбрать «Справочную информацию по объектам недвижимости в режиме online». Поиск осуществляется по следующим критериям:

- ▶ по кадастровому номеру;
- ▶ по условному номеру;
- ▶ по адресу земельного участка.

Сведения по земельному участку находятся по двум источникам:

- ▶ ГКН;
- ▶ ЕГРП

Далее при переходе по интересующему источнику можно просмотреть сведения о земельном участке и найти его на публичной кадастровой карте. На публичной кадастровой карте можно так же просмотреть информацию о земельном участке, измерить длину, измерить площадь, посмотреть соседние земельные участки.

МНЕ НАДО ОТМЕЖЕВАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ДЛЯ ЭТОГО МНЕ НЕОБХОДИМО НАЙТИ СОСЕДЕЙ. МОГУ ЛИ Я УЗНАТЬ АДРЕС ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ СМЕЖНЫХ СОМНОЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ИНТЕРНЕТ ПОРТАЛЕ?

На портале Росреестра данная информация отсутствует. Для получения информации вы можете подать запрос на предоставление сведений ГКН в виде кадастровой выписки. В случае если в сведениях ГКН имеется информация об адресах правообладателей смежных земельных участков, то эта информация отразится в кадастровой выписке.

Я ЖИВУ В КАЗАНИ, НО У МЕНЯ ИМЕЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ГДЕ Я МОГУ ПОСМОТРЕТЬ ИНФОРМАЦИЮ О НЕМ.

На портале Росреестра размещена информация о земельных участках, расположенных на всей территории Российской Федерации. Информацию о земельном участке можно посмотреть в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online»

Я ПРИОБРЕЛ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, ХОЧУ ЕГО ОТМЕЖЕВАТЬ. ГДЕ Я МОГУ УЗНАТЬ ИНФОРМАЦИЮ О КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРАХ И О РЕЗУЛЬТАТАХ ЕГО РАБОТЫ?

Информация о кадастровых инженерах сдавших квалификационный экзамен и получивших квалификационный аттестат размещена на официальном сайте Учреждения — kadastr.tatarstan.ru, в разделе «Информация о кадастровых инженерах». В данном разделе Вы так же сможете узнать информацию о результатах деятельности кадастровых инженеров.

Информация подготовлена специалистами ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан Аленой Гизатуллиной и Лилианой Зиннатуллиной

ПЛАТИТЬ ИЛИ НЕ ПЛАТИТЬ ЗА СВЕДЕНИЯ КАДАСТРА?

Ежедневно за государственными услугами в кадастровую палату обращаются более трех тысяч жителей республики – риэлторы, владельцы недвижимости, наследники или их представители. У каждого своя цель обращения: кто-то оформляет наследство или приватизирует недвижимость, кто-то уточняет границы своего участка или устраняет причину земельного спора с соседом.

С интересующими нас вопросами мы обратились к начальнику отдела по работе с заявителями Кадастровой палаты по Республике Татарстан Наталье Хакимовой.

► **Наталья Николаевна, какие обращения самые популярные, все ли государственные услуги являются платными?**

► Несмотря на установленную законом плату, каждый день в пунктах приема заявителей Кадастровой палаты принимаются около тысячи запросов на получение сведений кадастра в виде кадастрового паспорта и кадастровой выписки. Практика говорит о том, что часто, даже при необходимости узнать кадастровую стоимость земельного участка, граждане делают запрос на кадастровый паспорт или выписку, и платят за это деньги.

► **Как иначе можно получить сведения о кадастровой стоимости земельного участка?**

► К сожалению, не все знают, что такую информацию можно запросить и быстро, и бесплатно, обратившись с запросом о выдаче справки о кадастровой стоимости земельного участка.

► **Быстро и бесплатно... Звучит заманчиво! Насколько быстро?**

► В течение 5 дней любой заявитель может получить кадастровую справку.

► **Такая справка будет иметь юридическую силу?**

► Да, безусловно, справка о кадастровой стоимости земельного участка – это официальный документ, заверенный печатью органа кадастрового учета и подписью уполномоченного лица.

► **То есть, любой гражданин может узнать кадастровую стоимость интересующего его земельного участка абсолютно бесплатно?**

► Да именно так, только при заполнении запроса необходимо будет указать кадастровый номер земельного участка или его точный адрес.

Еще хочу обратить внимание на то, что сведения, указанные в кадастровой справке, как и в других документах, актуальны на дату ее формирования. Законом не предусмотрено предоставление сведений кадастра на определенную дату. ●

НОВОЕ О МЕЖЕВЫХ ПЛАНАХ

СПЕЦИАЛИСТЫ ГРУППЫ ПО МЕТОДИЧЕСКОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РТ / ГАЙНУТДИНОВА ЭЛЬЗА, НАСИБУЛЛИНА ГУЛЬНАЗ, УЛЬЯНОВА ЕЛЕНА, ХОДАКОВА МАРИЯ

ЭТА СТАТЬЯ ПОСВЯЩЕНА ИЗМЕНЕНИЯМ, КОТОРЫЕ БЫЛИ ВНЕСЕНЫ ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ № 32 ОТ 25 ЯНВАРЯ 2012 Г. В ПРИКАЗ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ № 412 ОТ 24.11.2008 Г., КОТОРЫМ БЫЛИ УТВЕРЖДЕНЫ ФОРМА МЕЖЕВОГО ПЛАНА И ТРЕБОВАНИЯ К ЕГО ПОДГОТОВКЕ.

Хочется отметить, что Межевые планы, оформленные в соответствии с требованиями, приказа №412 в старой редакции, могут представляться в орган кадастрового учета для осуществления государственного кадастрового учета до 1 июля 2012 года.

В чем же заключаются основные изменения?

Начнем с описания изменения общих характеристик Межевого плана, а затем перейдем к описанию изменений внесенных в разделы Межевого плана.

Форма межевого плана, в отличие от требований к его подготовке, не претерпела значительных изменений. Допущенная смысловая ошибка в части указания названия графы «б» в сведениях о характерных точках границы уточняемого земельного участка исправлена, вместо нормативной точности определения координат характерных точек границы указана среднеквадратическая погрешность положения характерной точки, рассчитываемая кадастровым инженером. В соответствующих графах межевого плана определены виды объектов недвижимости, расположенные на земельных участках, в сведениях о местоположении границ частей измененных земельных участков и уточняемых земельных участков введено описание закрепления точек границ.

Далее рассмотрим наиболее значимые изменения, первое из которых касается формы предоставления межевого плана:

1. В случае если заявление на кадастровый учет предоставлено в орган кадастрового учета в бумажном виде межевой план оформляется

в виде бумажного документа и в электронной форме на электронном носителе.

В случае если заявление представлено в электронном виде, межевой план оформляется в виде электронного документа (п. 16)

2. Наряду с существующими случаями оформления Межевого плана в виде одного документа, также был включен следующий случай: одновременно уточняется местоположение границ нескольких смежных земельных участков, в том числе в связи с исправлением ошибки в местоположении их границ (п. 20).

3. Не требуется заверения кадастровым инженером, копий документов, включаемых в состав Приложения Межевого плана (п. 28).

Кроме того, в состав Приложения кроме копий документов допускается включение подлинников отдельных документов указанных в (п. 27).

Также в состав Приложения теперь не включается оформленное в письменной форме согласие землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков на образование из них земельных участков (п. 26).

4. При выполнении кадастровых работ по выделу земельных участков в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения межевой план подготавливается на основе:

1) проекта межевания земельных участков, решения общего собрания участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения об утверждении указанного проекта, перечня собственников образуемых

земельных участков с указанием размеров их долей в праве общей собственности на такие земельные участки (когда выдел производится на основании решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок);

2) проекта межевания земельных участков, документов, подтверждающих согласование проекта межевания земельного участка (в случае отсутствия решения общего собрания участников долевой собственности на этот земельный участок об утверждении проекта межевания земельных участков) (п. 24).

Межевой план в отношении земельного участка, выдел которого в счет доли или долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения произведен до 1 июля 2011 года, подготавливается на основании документов, предусмотренных Законом об обороте в редакции, действовавшей на момент такого выдела (п.24.1).

5. В графы «Обозначение характерных точек границы» разделов текстовой части межевого плана вносятся обозначения на Чертеже характерных точек границы земельного участка или части земельного участка по часовой стрелке. Список характерных точек

границы должен завершаться обозначением начальной точки (п. 49).

6. Если осуществляется процедура перераспределения земельных участков с землями государственной собственности, то в Протоколе образования земельного участка при указании совокупности частей исходных земельных участков, та часть которая будет переходить из земель государственной собственности будет обозначаться не как :п1, а как номер кадастрового квартала.

Кроме того, некоторые изменения претерпели разделы межевого плана. В частности, дополнен перечень видов кадастровых работ, которые указывается на титульном листе межевого плана, а при наличии нескольких лиц на стороне заказчика кадастровых работ указываются сведения только об одном из них, а сведения об остальных лицах приводятся на дополнительном листе.

В новой редакции приказа в перечень методов определения координат характерных точек границ земельных участков добавился аналитический метод (п. 43). В разделе «Исходные данные» при выполнении кадастровых работ картометрического или аналитического метода реквизит «2» не заполняется, в соответствующих графах ставится прочерк.

Формулы в межевом плане теперь указываются с подставленными в данные формулы значениями.

И если ранее при описании местоположения земельного участка, расположенного в границах садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения было допустимо указание только наименования такого объединения, сейчас необходимо указывать номер земельного участка, присвоенный ему в соответствии с документом, устанавливающим распределение земельных участков в данном объединении(ст.56).

А вот если образуемый или измененный земельный участок является участком общего пользования, раздел «Сведения о земельных участках, посредством которых обеспечивается доступ к образуемому или измененным земельным участкам» не заполняется (п. 64).

В разделе Заключение кадастрового инженера приводится в виде связного текста обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, если местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), или карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение

границ земельных участков на местности 15 и более лет.

При этом указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются. (п. 70.1).

По-новому, раздел «Схема геодезических построений», исключен из обязательного состава Межевого плана (п. 7.3).

Теперь в случае согласования границ земельного участка в индивидуальном порядке, в графе «Способ и дата извещения» акта согласования можно указать «Согласовано в индивидуальном порядке» (п.85).

В новую редакцию Требований к оформлению межевого плана добавлена глава V с требованиями, которые распространяются на земельные участки:

- отдельных типов сооружений (линейных и тому подобных).

- земельные участки, на которых расположены такие сооружения, а так же о частях этих земельных участков;

- дороги общего пользования федерального значения и ЗУ, предназначенных для размещения таких дорог.

В данной главе указаны особенности подготовки и оформления межевого плана при выполнении кадастровых работ в отношении многоконтурных земельных участков, многоконтурных частей земельных участков, земельных участков единого землепользования.

Новые правила вступили в полную силу после окончания «переходного периода» лишь с 1 июля 2012 года, естественно, что по ходу работы будут еще выявляться какие-то сложности и недопонимания, возникать вопросы и спорные ситуации. Еще не раз специалисты кадастровой палаты и кадастровые инженеры соберутся за круглым столом обсудить самые острые и проблемные вопросы подготовки межевых планов, возникших в рамках действующего Приказа о форме межевого плана и требованиях к его подготовке. ●





ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ

ГУЛЬНУР МИФТАХОВА / СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

ПРИ НЕОБХОДИМОСТИ ПОСТАВИТЬ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТЬ С БОЛЬШИМИ ТРУДНОСТЯМИ СТАЛКИВАЮТСЯ ВЛАДЕЛЬЦЫ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ, ТАКИХ КАК ЛИНИИ ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧ, ЛИНИИ ГАЗИФИКАЦИИ И Т.П. МЕЖЕВЫЕ ПЛАНЫ, СОСТАВЛЕННЫЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ТАКИМИ ОБЪЕКТАМИ, В ОБЪЕМЕ ПОРОЙ ДОСТИГАЮТ ТЫСЯЧИ СТРАНИЦ. ЭТО БОЛЬШОЙ ТРУД И ДЛЯ ИЗГОТОВИТЕЛЯ ТАКОГО МЕЖЕВОГО ПЛАНА И ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ, КОТОРЫЕ ВПОСЛЕДСТВИИ БУДУТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ ПРОЦЕДУРУ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА.



А если учет с первого раза не удалось осуществить, то есть были обнаружены причины для отказа в проведении учета, то документы возвращаются на доработку заявителю, а при следующем обращении данные вносятся в базу по новой и снова тысячи страниц информации вбиваются терпеливыми руками сотруд-

ников отдела ввода данных, проверяются и анализируются в отделе кадастрового учета и так каждый раз пока не будет принято положительное решение. Так что самое выгодный исход дела и для заявителя, и для специалистов кадастровой палаты — это кадастровый учет на основании грамотно и в соответствии с законодательством, составленных документов, в том числе межевого плана, и, как результат, — получение кадастрового паспорта земельного участка при первом же обращении с заявлением.

При учете участков занятых под линейными объектами, в народе названных «пятач-

ками», заявитель чаще всего сталкивается с проблемой изначально неверных сведений указанных в правоустанавливающих документах, выданных органами местного самоуправления, например, земельный участок располагается на землях населенных пунктов, а в документе указаны земли промышленности. А между тем, орган кадастрового учета ежемесячно предоставляет в органы местного самоуправления сведения кадастра в виде кадастровых карт. Если содержание документа базировать на данных ежемесячной «выгрузки», а значит самых актуальных, можно свести к минимуму

такие ошибки в документах. Кроме того, по запросу органов местного самоуправления орган кадастрового учета бесплатно предоставляет сведения кадастра, документы выдаются в одном экземпляре, но ведь и этого уже достаточно. Изначально подготовив документ с верными характеристиками, можно облегчить процесс осуществления кадастрового учета. Потому что, согласно ч.9 ст.38 Закона о кадастре (Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»), при кадастровом учете местоположение границ земельного участка определяется по све-

дениям, содержащимся в документе. Если такого документа нет, то сведения о границах могут содержаться в документах об образовании земельного участка. Когда сведения о границах документально подтвердить невозможно, границами земельного участка являются границы, существующие на местности 15 и более лет. В состав приложения межевого плана, подготовленного в результате уточнения границ земельного участка, занятого опорами линий электропередач, должны включаться следующие документы (их копии), подтверждающие

- ▶ право собственности на сооружение (линию электропередачи, электросетевой комплекс и т.д.)

- ▶ состав такого сооружения (копия техпаспорта или техплана, подтверждающего количество опор).

Надо отметить, что межевой план линейных объектов составляется на многоконтурный земельный участок, то есть это множество замкнутых контуров, не имеющих общих точек соприкосновения, объединенных одним владельцем и назначением земельных участков. Кроме того, в межевой план должны быть включены сведения о местоположении границ частей многоконтурного земельного участка, занятого опорами линии электропередач. В новую редакцию Требований к оформлению межевого плана добавлена глава об особенностях подготовки межевого плана в отношении земельных участков:

- ▶ отдельных типов сооружений (линейных и тому подобных).

- ▶ земельные участки, на которых расположены такие сооружения, а так же о частях этих земельных участков;

- ▶ дороги общего пользования федерального значения и ЗУ, предназначенных для размещения таких дорог.

В данной главе указаны особенности подготовки и оформ-

ления межевого плана при выполнении кадастровых работ в отношении многоконтурных земельных участков, многоконтурных частей земельных участков, земельных участков единого землепользования.

Еще больше затруднений возникает в том случае, если опоры расположены на земельных участках, принадлежащих третьим лицам, границы которых уже учтены в кадастре. При уточнении границ такого земельного участка необходимо исключить из состава указанного земельного участка части, занятые соответствующими объектами недвижимости (опорами линий электропередач). Таким образом, в межевом плане в этого земельного участка должны отражаться контуры внутренних границ, в пределах которых располагаются опоры. Если данное требование не

было выполнено, собственник линии электропередачи вправе обратиться в кадастровую палату с заявлением об учете изменений земельного участка, занятого опорами с приложением межевого плана. По новым правилам, наличие охранной зоны, а земли под линиями электропередач, как правило входят в охранную зону, решает вопрос возникавший ранее с обеспечением доступа к многоконтурному земельному — доступ осуществляется через данную охранную зону. Если доступ к земельному участку от земель или земельных участков общего пользования обеспечивается через терзону, на Схеме отображаются границы такой зоны.

При установлении доступа через зоны с особыми условиями использования территории в соответствующем разделе указывается характе-

ристика данной терзоны. При этом, в случае отсутствия в кадастре сведений о данной терзоне в состав Приложения включается копия документа, подтверждающего установление данной зоны.

Рекомендации по составлению межевых планов для линейных объектов достаточно универсальны и не должны вызывать серьезных затруднений. Главный принцип составления любого документа — это достоверная информация, соответствующая действительности. Когда функции каждого участника процесса — заявителя, органов местного самоуправления, кадастрового инженера, специалиста кадастровой палаты — доведены до конца, то вся процедура должна также уложиться в установленные законом сроки 20 рабочих дней. ●

КОГДА СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ДОКУМЕНТАЛЬНО ПОДТВЕРДИТЬ НЕВОЗМОЖНО, ГРАНИЦАМИ ЗЕМельНОГО УЧАСТКА ЯВЛЯЮТСЯ ГРАНИЦЫ, СУЩЕСТВУЮЩИЕ НА МЕСТНОСТИ 15 И БОЛЕЕ ЛЕТ.



САМОЕ ВЫГОДНЫЙ ИСХОД ДЕЛА И ДЛЯ ЗАЯВИТЕЛЯ, И ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ — ЭТО КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НА ОСНОВАНИИ ГРАМОТНО И В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ, СОСТАВЛЕННЫХ ДОКУМЕНТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ МЕЖЕВОГО ПЛАНА

ТАУНХАУС — НОВОЕ СЛОВО НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

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



Время неумолимо движется вперед, и если вчера пределом мечтаний рядового советского человека были пресловутые «шесть соток» с типовым садовым домиком, то сегодня мечта современного россиянина — комфортный загородный дом, предназначенный для постоянного проживания.

В эконоварианте взгляды горожан приковывают доступные, но не менее комфортные объекты малоэтажной застройки, в частности, такие как таунхаусы. На сегодняшний день таунхаус является сравнительно новым объектом рынка недвижимости. О нём узнали не так давно, но популярность его растет с каждым днем всё больше и больше. Газеты пестрят объявлениями о продаже таунхаусов, содержащими заманчивые цены и условия приобретения. Но, к сожалению, в настоящее время строительство большинства продаваемых таунхаусов является незаконным. На что же надо обратить внимание при приобретении такого объекта недвижимости, чтобы впоследствии радость от «удачной» покупки дома своей мечты не сменилась горечью разочарований от невозможности без проблем зарегистри-

ровать право собственности на приобретенный объект?

Юридически понятия «таунхаус» в российском законодательстве не существует. Российское право признает жилыми помещениями комнату, квартиру, жилой дом и часть жилого дома.

В Градостроительном кодексе Российской Федерации вместо понятия «таунхаус» используется понятие «жилой дом блокированной застройки». Данный термин определяется как жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Таким образом, законодатель выделил указанный объект в отдельную категорию, отличную от объекта индивидуального жилищного строительства (далее — объект ИЖС), которым, кстати, признается отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи. В этом случае строительство осуществляется на земельном участке, отведенном для ИЖС или для ведения личного подсобного хозяйства, и до 1 марта 2015 года без разрешения на строительство и, соответственно, без разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Поэтому государственная регистрация права собственности на объект ИЖС осуществляется в упро-

щенном порядке на основании правоустанавливающего документа на земельный участок и кадастрового паспорта объекта, подтверждающего факт его создания на указанном земельном участке и содержащего его описание (ст.25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации)).

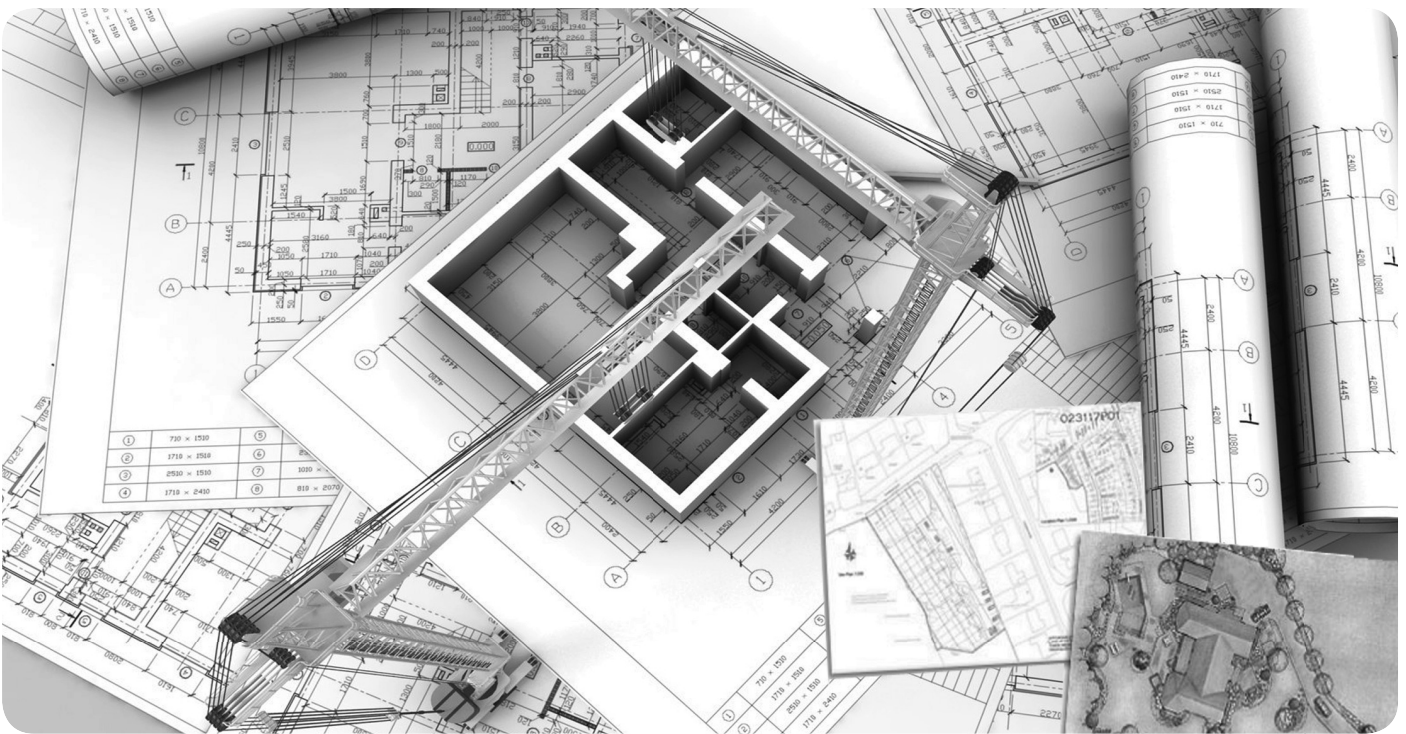
Таунхаус, как мы уже определились, к индивидуальным жилым домам не относится, поэтому его строительство является предметом государственного строительного надзора, должно осуществляться на земельном участке, имеющем вид разрешенного использования «многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей», на основании 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 (ст.ст.51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Право собственности на такой объект недвижимости регистрируется в соответствии с п.1 ст.25 Закона о регистрации на основании документов, подтверждающих факт его создания, которым и является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, только при наличии вышеперечисленных

документов можно говорить о законности возведения таунхауса. В случае же отсутствия указанных документов наличие все признаки самовольной постройки, предусмотренные ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой такая постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет. И надо отметить, что в г.Казани уже имеется судебный прецедент о признании постройки самовольной и об её сносе.

Не стоит доверять недобросовестным посредникам при покупке таунхаусов, уверяющим о законности постройки, не проверив документы, необходимые в соответствии с требованиями действующего законодательства. Ведь возведение подобных объектов без требуемых документов в зоне индивидуальной жилой застройки ведется без государственного строительного надзора, создает чрезмерную нагрузку на системы водо-, электро- и газоснабжения, нарушает требования пожарной безопасности, затрагивает права и законные интересы других лиц, приводит к нецелевому использованию земельного участка. Именно поэтому вопрос законности строительства и эксплуатации таунхаусов, а также многоквартирных домов (с количеством этажей более чем три), находится на особом контроле у руководства Республики Татарстан, прокуратуры Республики Татарстан и исполнительных комитетов муниципальных образований. В свою очередь Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан всеми законными способами пресекает попытки зарегистрировать в упрощенном порядке право собственности на таунхаусы и многоквартирные жилые дома, возведенные на земельных участках, предназначенных для ИЖС, и, надо сказать, успешно пресекает. Поэтому будьте внимательны и удачной вам покупки!



КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР: ДЕЙСТВИТЕЛЬНОСТЬ И ПЕРСПЕКТИВЫ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ

КОСТИН АРТЕМ ПЕТРОВИЧ / ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
САВЕЛЬЕВ ВАДИМ ПЕТРОВИЧ / ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР НП «ОБЪЕДИНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»
БЕЗМЕНОВ ВЛАДИМИР МИХАЙЛОВИЧ / ПРЕЗИДЕНТ НП «ОБЪЕДИНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

Кадастр в настоящее время ведется практически во всех странах мира.

В зарубежной практике термин «кадастр», прежде всего, связывают с понятием «недвижимость», и поэтому понятие кадастра включает также систему данных, необходимых для регистрации юридических прав и налогообложения собственности. Именно в этом направлении последние 20 лет и развивается кадастр в России.

Следует отметить, что первые сведения о кадастре в России относятся к 10 веку и связаны со сбором поземельного налога и оценкой земель!

Кадастровые инженеры. Кадастровая деятельность в настоящее время осуществляется в новых условиях: государством создан институт кадастровых инженеров. Кадастровым инженером признается физическое

лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Значение и роль кадастровых инженеров в жизни общества будут неизменно возрастать, поскольку деятельность кадастрового инженера связана с рынком недвижимости, исторически являющимся одним из двигателей экономики государства.

В соответствии с Законом о кадастре (часть 3, статья 44) с 1 января 2013 г. кадастровую деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства наряду с органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, которые 31 декабря 2012 г. имели право осуществлять государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию данных объек-

тов недвижимости, также вправе осуществлять кадастровые инженеры. А начиная с 1 января 2014 г. кадастровую деятельность в отношении всех объектов недвижимости, подлежащих государственному кадастровому учету в соответствии с Законом о кадастре, уполномочены осуществлять только кадастровые инженеры.

Кадастровый инженер должен обладать высокой квалификацией и в полной мере соответствовать современному, динамично развивающемуся рынку недвижимости. Активное изменение законодательной базы, развитие и совершенствование технологий, перспективные государственные программы, в частности, программа по созданию и развитию пространственной инфраструктуры Российской Федерации — все это будет крайне сложно освоить

кадастровым инженерам в одиночку.

Ответственность кадастрового инженера. Большинство кадастровых инженеров осуществляют свою деятельность в организациях, занимающихся кадастровой, топографо-геодезической и иными видами деятельности. И этот факт является не маловажным в осуществлении сложных и ответственных функций, возложенных на кадастрового инженера. Следует отметить, что ответственность кадастрового инженера, определенная законом, по сути, является персональной ответственностью! Фактически, деятельность кадастрового инженера можно сравнить с действиями сапера: ошибка не допустима, цена ошибки слишком высока! Действительность показывает, что еще не все кадастровые инженеры это осознали. Не все када-

стровые инженеры осознают и свою незащищенность перед заказчиком услуг, и даже перед работодателем.

Защита интересов кадастровых инженеров, повышение профессионального уровня кадастровых инженеров возможно в рамках саморегулируемых организаций (СРО). В соответствии со ст. 29 и 34 Федерального закона от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» саморегулируемая организация в сфере кадастровой деятельности является объединением субъектов профессиональной деятельности — кадастровых инженеров. СРО в области кадастра предполагает добровольное членство. СРО с добровольным членством — это своего рода индикатор готовности бизнеса к самоорганизации и принятию на себя ответственности, самостоятельной выработке требований к качеству и гарантий соблюдения этих стандартов перед потребителем.

СРО кадастровых инженеров несет ответственность за деятельность конкретного инженера, что должно стимулировать освобождение рынка кадастровых услуг от недобросовестных его участников и одновременно защиту представителей профессии. Именно членство в СРО может быть оптимальным решением этих задач.

Применение механизма саморегулирования может и должно способствовать формированию профессии кадастрового инженера и закреплению на законодательном уровне публичной ответственности за результаты работы в сфере кадастра.

В Российской Федерации уже существует девять саморегулируемых организаций, объединяющих субъектов профессиональной деятельности — кадастровых инженеров.

Татарстан, СРО по кадастру: цели и задачи. В Республике Татарстан (РТ) около 500 кадастровых инженеров осуществляют свою деятельность в 160 организациях, несколько кадастровых инженеров — в качестве индивидуальных предпринимателей.

Создание региональной саморегулируемой организации позволит кадастровым инженерам Республики эффективнее решать широкий спектр задач, помочь в преодолении юридических, экономических и технологических проблем, возникающих при осуществлении кадастровой деятельности, а также сделать данный рынок деятельности более цивилизованным.

В настоящее время в Республике Татарстан ведется активная работа по созданию саморегулируемой организации в области кадастровой деятельности. Управлением министерства юстиции РФ по РТ (9.04.2012 г.) была утверждена новая редакция устава Некоммерческого Партнерства «Объединение кадастровых инженеров Республики Татарстан» (прежнее название НП СО «Земля и недвижимость РТ»). В соответствии с новым уставом партнерства его членами могут быть только кадастровые инженеры.

Главная цель создаваемой СРО кадастровых инженеров — защита прав и законных интересов членов Некоммерческого Партнерства «Объединение кадастровых инженеров Республики Татарстан» и обеспечение условий для совершенствования их профессионального уровня.

В настоящее время членами партнерства являются не менее 100 кадастровых инженеров (20%)! В перспективе партнерство будет объединять еще большее количество кадастровых инженеров. При этом партнерство не ставит перед собой цели, чтобы членами партнерства стали абсолютно все кадастровые инженеры РТ. Партнерство — это объединение профессионалов, и членами партнерства должны быть именно профессионалы кадастровой деятельности. Следует отметить, что на данном этапе формирования СРО со стороны значительного количества кадастровых инженеров наблюдается понимание в необходимости данной организации. Кроме того, молодой организации оказывается активная поддержка со стороны Управления

Росреестра по РТ и ФГУП «Кадастровая палата».

О серьезности намерений создаваемой СРО говорит ряд фактов, в частности, состав Правления и Наблюдательного совета партнерства. В правление, помимо руководителей известных в республике компаний, работающих на рынке кадастровых услуг, в качестве независимых членов вошли директор ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан Л. Музафарова и заместитель Генерального директора Центра информационных технологий Республики Татарстан Ф. Шагидуллин. В состав Наблюдательного совета Партнерства вошли руководитель Управления Росреестра по РТ А. Зябаров, генеральный директор ОАО «РКЦ Земля» Н.Бакиров, генеральный директор РГУП БТИ МССАЖКХ РТ Л. Хамзина, директор филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ по РТ» Г. Галеев, первый заместитель министра земельных и имущественных отношений РТ А. Нуртудинов.

Некоммерческое партнерство должно явиться одним из инструментов, способствующим эффективному и правильному решению широкого спектра вопросов, касающихся сферы кадастровой деятельности в Республике Татарстан. В перспективных планах развития НП «Объединение кадастровых инженеров РТ» предполагается, что партнерство будет выполнять не только функцию регулирования в сфере кадастровой деятельности, но проводить исследования и выполнять разработки по актуальным вопросам создания и ведения кадастра, оказывать содействие в формировании технологической и кадровой политики в данной области. В рамках НП «Объединение кадастровых инженеров РТ» в перспективе, помимо подразделений, направленных на защиту деятельности кадастровых инженеров, планируется создание исследовательского центра и учебно-консультационного центра.

СРО — эффективный проводник современных техно-

гий. Картографо-геодезическое обеспечение кадастра является пространственно-объектным базисом, или, точнее, тем информационным слоем, на который «наносится» система данных, имеющих правовой, экономический и другие аспекты пользования землей. Геодезические измерения служат важнейшим элементом гарантии прав собственности и пользования земельным участком. Состояние картографо-геодезического обеспечения в значительной степени определяет экономические и организационные возможности создания и ведения земельного кадастра в стране, регионе. Иными словами, чем хуже картографо-геодезическое обеспечение, тем больше требуется средств для приведения его в надлежащее состояние с целью ведения кадастра с необходимой эффективностью и детальностью. Наличие развитой геодезической сети (в том числе опорной межевой сети) позволяет решать не только задачу по созданию планово-картографического материала соответствующих масштабов для ведения кадастра, но и производить непосредственно земельно-кадастровые работы (кадастровые съемки, межевание земель и т.д.).

Спутниковые технологии предлагают новые решения. В настоящее время в республике реализуется программа по созданию сети базовых ГЛОНАСС/GPS станций. Эта сеть должна быть востребована и найти конкретное практическое применение. Кроме того, в Республике Татарстан реализуется пилотный проект по созданию инфраструктуры пространственных данных (ИПД).

Кадастр, опирающийся на пространственный базис — картографо-геодезическую основу, может и должен послужить эффективным и масштабным механизмом внедрения и практического применения спутниковых геодезических технологий, создания, развития и использования ИПД Татарстана. Все это должно осуществляться в рамках единого нормативного пространства,



НИ ОДНО ВЫСШЕЕ УЧЕБНОЕ ЗАВЕДЕНИЕ СЕГОДНЯ НЕ ГОТОВИТ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ. КВАЛИФИКАЦИЯ «КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР» ПРИСВАИВАЕТСЯ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ КОМИССИЕЙ СПЕЦИАЛИСТУ, УСПЕШНО СДАВШЕМОУ СООТВЕТСТВУЮЩИЙ ЭКЗАМЕН.

в формировании которого обязано принимать участие СРО, объединяющее кадастровых инженеров. Уже на данном этапе своего существования НП «Объединение кадастровых инженеров РТ» помимо процесса саморегулирования планирует уделить внимание вопросам создания и развития инфраструктуры пространственных данных РТ, разработке рекомендаций и методик производства различных видов работ с учетом современных технологических возможностей.

О квалификации кадастровых инженеров. Ни одно высшее учебное заведение сегодня не готовит кадастровых инженеров. Квалификация «кадастровый инженер» присваивается квалификационной комиссией специалисту, успешно сдавшему

соответствующий экзамен на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам. При этом специальность претендента на звание «кадастровый инженер» должна соответствовать перечню специальностей, который определен приказом Минэкономразвития России от 04.02.2009 г. № 34[2]. Перечень специальностей весьма широк, и этот факт нельзя назвать положительным.

Поэтому повышение уровня квалификации кадастровых ин-

женеров в правовом, экономическом и техническом аспектах, подготовка кадров в области кадастра также будут являться приоритетными направлениями деятельности СРО. Следует отметить, что о необходимости качественной подготовки квалифицированных кадастровых инженеров говорил Президент Татарстана, принимая участие в первой коллегии Управления Росреестра по РТ. «От их работы будет зависеть качество нашей кадастровой базы, которую мы либо будем эффек-

тивно использовать, либо будем с ней мучиться», — подчеркнул Р. Минниханов [3].

Деятельность НП «Объединение кадастровых инженеров РТ» через повышение квалификации, своевременное информационное обеспечение кадастровых инженеров будет направлена на уменьшение количества отказов в постановке на кадастровый учет.

В планах партнерства выстроить отношения и наладить тесные связи с соответствующими министерствами и ведомствами РТ и РФ, с ведущими ВУЗами и профильными организациями: Казанским (Поволжским) Федеральным Университетом, Московским государственным университетом геодезии и картографии (МИИГАиК), Московским государственным университетом землеустройства, ЗАО «Навгеоком», ЗАО «ПРИН» и т.д. с целью привлечения их технологической и методической базы для ведения занятий по повышению квалификации (2012-2013г.).

Кадастр — это многогранная проблема, и СРО, осуществляя свою деятельность на стыке этих проблем, объединяя в своих рядах значительное число кадастровых инженеров, вполне может стать основой зарождения определенных традиций в области кадастра, геодезии и картографии республики, а также механизмом реализации технологических программ в области кадастра и картографо-геодезического обеспечения РТ. ●

1. Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

2. Приказ Минэкономразвития России от 04.02.2009 г. № 34 «О перечне специальностей среднего профессионального образования, полученных физическими лицами, претендующими на получение квалификационного аттестата кадастрового инженера».

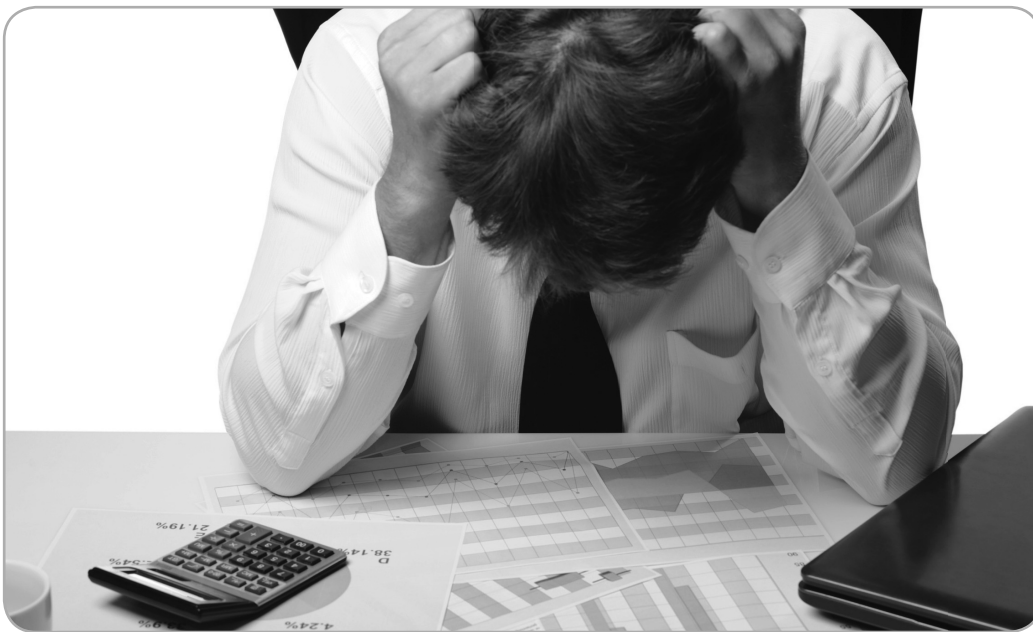
3. <http://www.tatar-info.ru>

ГЛАВНАЯ ЦЕЛЬ СОЗДАВАЕМОЙ СРО КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ — ЗАЩИТА ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ ЧЛЕНОВ НЕКОММЕРЧЕСКОГО ПАРТНЕРСТВА «ОБЪЕДИНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН» И ОБЕСПЕЧЕНИЕ УСЛОВИЙ ДЛЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ИХ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО УРОВНЯ.

КОНТРОЛЬ, ПРОБЛЕМЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ПУТИ РАЗВИТИЯ В СФЕРЕ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ В ПРОЦЕДУРАХ БАНКРОТСТВА НАХОДЯТСЯ 713 ПРЕДПРИЯТИЙ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН, ИЗ НИХ В ПРОЦЕДУРЕ «НАБЛЮДЕНИЕ» — 106 ДОЛЖНИКОВ, ВО ВНЕШНЕМ УПРАВЛЕНИИ — 6, В КОНКУРСНОМ ПРОИЗВОДСТВЕ — 601. СРЕДИ ХОЗЯЙСТВУЮЩИХ СУБЪЕКТОВ, ПРИЗНАННЫХ БАНКРОТАМИ, — ПРЕДПРИЯТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЫ, СФЕРЫ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА И АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА.



Большинство предприятий проходят процедуру «конкурсное производство», которая, как правило, завершается полной ликвидацией предприятия, поскольку в большинстве случаев процедура банкротства вводится в тот момент, когда восстановить платежеспособность не представляется возможным и у организации не остается ликвидного имущества. В некоторых случаях имеются признаки преднамерен-

ного банкротства, так как на базе существующего имущественного комплекса создаются новые предприятия. Процедура банкротства, являющаяся одной из форм вывода из кризиса предприятия-должника, на практике арбитражными управляющими зачастую используется как способ ликвидации предприятия и распродажи его активов.

Процедуры банкротства осуществляют арбитражные

управляющие, являющиеся членами саморегулируемых организаций.

По фактам выявления в деятельности арбитражных управляющих неправомерных действий при банкротстве или ненадлежащего исполнения возложенных на них обязанностей Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан принимает решение

о возбуждении дела об административном правонарушении в отношении арбитражных управляющих при наличии хотя бы одного из поводов, установленных пунктами 1 и 2 части 1 и частью 1.1 статьи 28.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения (составляется протокол об административном правонарушении) или выявлении административного правонарушения и необходимости осуществления процессуальных действий, требующих значительных временных затрат (выносятся определение о проведении административного расследования). В случае отсутствия надлежащего повода для возбуждения дела об административном правонарушении, направляет материалы для проведения проверок в саморегулируемые организации арбитражных управляющих и применения мер дисциплинарного воздействия либо в правоохранительные органы по подведомственности.

За 5 месяцев 2012 года в Управление Федеральной



службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан поступило 151 обращение граждан, государственных органов, организаций на действия (бездействие) арбитражных управляющих (в 2011 году — 148). Управлением установлено, что арбитражными управляющими не уделяется должное внимание разъяснительной работе с гражданами, трудовыми коллективами при ведении процедуры несостоятельности (банкротства), не разъясняется порядок внесения возникшей задолженности в реестр требований кредиторов и право избрать представителя трудового коллектива для участия на собраниях кредиторов предприятия-должника.

За 5 месяцев 2012 г. Арбитражным судом рассмотрено 44 дел о привлечении арбитражных управляющих к административной ответственности (ст. 14.13 КоАП РФ), по результатам рассмотрения которых 22 арбитражных управляющих привлечены к административной ответственности в виде штрафа, 4 — объявлено устное замечание, в 2 случаях обращений отказано в привлечении к административной ответственности. Арбитражный суд Республики Татарстан

привлек по заявлению Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан двух арбитражных управляющих к административной ответственности в виде дисквалификации сроком на 6 месяцев. Основными нарушениями со стороны арбитражных управляющих являются нарушения законодательства о несостоятельности (банкротстве):

- ▶ непредставление конкурсным управляющим собранию (комитету кредиторов) и арбитражному суду отчета о своей деятельности или предоставление его не в полном объеме;

- ▶ неисполнение функций по принятию мер по защите имущества должника, ведению реестра требований кредиторов;

- ▶ неисполнение обязанностей конкурсного управляющего по проведению инвентаризации имущества должника, принятию мер по поиску, выявлению и возврату имущества должника, находящегося у третьих лиц;

- ▶ нарушение установленных требованиями действующего законодательства порядка проведения торгов;

- ▶ не уведомление органа по контролю и надзору о про-

ведении собраний кредиторов должника;

- ▶ нарушение срока опубликования сведений о признании должника банкротом, а также опубликование сведений в объеме, не отвечающем требованиям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве).

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан усилило работу по соблюдению законодательства арбитражными управляющими при проведении процедур несостоятельности, что позволяет решать главную задачу по оптимальной защите прав кредиторов и должника. Однако в ходе реализации полномочий, предоставленных территориальным органам Росреестра, возникает ряд проблем, связанных с несовершенством действующего законодательства и недостаточно сформированной судебной практикой по административным правонарушениям в отношении арбитражных управляющих.

Так, за одно и то же правонарушение одни судьи назначают наказание в виде дисквалификации или штрафа, другие отказывают в привлечении к административной ответственности, объявляют устное замечание.

В связи с этим, как показывает практика, зачастую освобождение от ответственности приводит к повторному совершению арбитражными управляющими административных правонарушений и не содействует основной цели — профилактике административных правонарушений.

Одной из проблем регулирования правоотношений между кредиторами и арбитражными управляющими является расходование конкурсной массы на проведение процедур банкротства, служащей источником удовлетворения требований кредиторов. Зачастую все средства от реализации имущества должника

расходуется на сопровождение процедуры конкурсного производства без погашения не только реестровой, но и текущей задолженности.

Кроме того, учитывая механизм представления кандидатур арбитражных управляющих для проведения процедур банкротства, на предприятиях Республики Татарстан назначаются арбитражные управляющие, проживающие на территории других регионов, что влечет дополнительные расходы на проведение процедур банкротства, увеличивает сроки и снижает эффективность проведения процедур, увеличивает транспортные расходы, собрания кредиторов «пытаются» провести помощники арбитражных управляющих. Контроль за деятельностью арбитражных управляющих со стороны саморегулируемых организаций, головные офисы которых находятся за пределами Республики Татарстан, недостаточно объективен и эффективен.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан считает, что позиция исполнительных органов власти Республики Татарстан должна быть направлена на своевременное предупреждение банкротства. Для предотвращения возникающих противоречий требуется слаженная организация взаимодействия федеральных и региональных органов исполнительной власти, основополагающим моментом должно стать своевременное предупреждение процедур банкротства (в особенности стратегических и градообразующих). Как только предприятие начинает испытывать финансовые трудности, его деятельность должна попадать под контроль органов власти субъекта и органов местного самоуправления с целью восстановления платежеспособности должника, сохранения рабочих мест, улучшения экономической ситуации Республики Татарстан в целом и недопущения социальных конфликтов. ●

КАК ОФОРМИТЬ ЖИЛЬЕ В СОБСТВЕННОСТЬ?

25 МАЯ 2012 ГОДА В ПРЕСС-ЦЕНТРЕ «КОМСОМОЛЬСКАЯ ПРАВДА – ТАТАРСТАН» СОСТОЯЛАСЬ «ПРЯМАЯ ЛИНИЯ» НА ТЕМУ «КАК ОФОРМИТЬ ЖИЛЬЕ В СОБСТВЕННОСТЬ?». НА ВОПРОСЫ ЧИТАТЕЛЕЙ ОТВЕТИЛА ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН СВЕТЛАНА ПОРФИРЬЕВА.



Ответы на некоторые вопросы, поступившие во время «прямой линии» представляем Вашему вниманию:

► **Можно ли оформить в собственность парковочное место на подземной стоянке? Ирина.**

► Только, если парковочное машиноместо изолировано, то есть обособлено от других помещений, имеет стены, пол, потолок. Вот в этом случае его можно поставить на учет как отдельное помещение. Во всех остальных случаях возможна лишь регистрация доли на всю парковку.

► **Я получил тех план, хочу оформить квартиру в собственность, можно ли мне не получать тех паспорт и обойтись без него? Дмитрий.**

► Если человек изготовил техплан, значит, он изготовил его для постановки на учет. В этом случае техпаспорт уже не нужен.

► **Можно ли пользоваться дубликатами документов (в частности земельный паспорт) он был утерян или надо получить оригинал? Кирилл.**

► Земельный паспорт — это имеется ввиду кадастровый паспорт земельного участка? Дубликат этого доку-

мента мы не выдаем. То есть необходимо снова обратиться за предоставлением сведений в виде кадастрового паспорта на земельный участок. Но вообще, еще требуется уточнить, для чего необходим этот документ? Если для регистрации права, то он не обязателен, так как регистратор сам запрашивает кадастровый паспорт в палате.

► **Можно ли поставить на учет квартиру, если дом еще не сдан? Ильгизар.**

► Квартиру можно поставить на учет только в том случае, если сам многоквартирный дом стоит на учете. Если же дом еще не поставлен на учет в кадастровой палате, то можно подать документы одновременно на учет многоквартирного дома и квартиры внутри него. В этом случае, к заявлению необходимо приложить два техплана: на дом и на квартиру в нем.

► **В каких случаях техплан не нужен? Марина**

► Если необходимо внести изменения в адрес объекта, либо меняется его назначение, либо наименование, вот в этих случаях техплан предоставлять не надо. Необходим будет только тот документ, в соответствии с которым будут внесены изменения.

► **Мой отец умер 40 лет назад. Я делала к дому пристрой, но не хочу, чтобы этот пристрой участвовал в наследстве! У нас спор с родственниками. Как поступить? Галина Павловна.**

► В наследство вступает только то имущество, ко-

торое было в собственности у покойного. Если пристрой был построен после его смерти, то постройка в споре о наследовании не участвует.

► **Я являюсь наследником правообладателя. Как я могу получить копии правоустанавливающих документов на имущество правообладателя? Марат.**

► Копии можно получить в том органе, который выдал правоустанавливающие документы. Обратиться нужно либо в администрацию района, либо в Национальный архив, если их уже передали туда, и получить архивную выписку. А можно запросить справку в Управлении Росреестра о содержании правоустанавливающих документов. Однако в этом случае, круг получателей подобной справки ограничен. Если у вас есть документ от нотариуса об открытии наследственного дела, то вам подобную справку дадут.

► **Если собственник никогда не обращался в орган кадастрового учета, как информация о его недвижимости попала в базу данных? Почему сведения кадастра часто не соответствуют действительности? Что делать в таких случаях? Алексей.**

► В 2007 году в Татарстане прошла инвентаризация и оцифровка данных по всей республике. Все эти материалы в электронном виде были переданы нам в Кадастр — в общей сложности, сведения о более 2 миллионах объектах капитального строительства (состояние на 1 марта 2008 года. — Прим. авт.).

Если вы получили кадастровый паспорт, а данные в нем устарели, то можно внести изменения. Готовите техплан и подаете заявление на изменение данных.

► **Возможно ли сократить срок оформления документов?**

► Вопрос наболее важный и очень актуальный. Но у нас есть действующее законодательство, которым и установлены все сроки оформления документов.

► **Можно ли бесплатно получить какую-либо информацию, содержащуюся в кадастре о недвижимости? Кто и как может это сделать? Гузель.**

► Сведения об объектах капитального строительства у нас бесплатные. Кадастровый паспорт готовится в течение 5 рабочих дней (со дня подачи запроса). А подать запрос можно либо лично, либо через почту.

► **Кто такой кадастровый инженер и как определить его компетентность? Максим.**

► Это физическое лицо, у которого есть действующий квалификационный аттестат на проведение кадастровых работ. На нашем сайте (kadastr.tatarstan.ru) мы ведем официальную статистику решений, которые получил кадастровый инженер по подготовленной им документации: по межевым планам, а с недавних пор и по техпланам. Эта информация открыта и доступна всем пользователям Интернета. Так что Вы сами сможете оценить компетентность вашего кадастрового инженера. ●



МЕНЗЕЛИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН

МЫ ПРОДОЛЖАЕМ РАССКАЗЫВАТЬ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ, ГДЕ УСПЕШНО ТРУДЯТСЯ СОТРУДНИКИ КАК УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН, ТАК И ПОДВЕДОМСТВЕННЫХ ЕМУ УЧРЕЖДЕНИЙ И ПРЕДПРИЯТИЙ. В ЭТОМ НОМЕРЕ НАШ РАССКАЗ О МЕНЗЕЛИНСКОМ РАЙОНЕ.

СПРАВКА:

Территория Мензелинского района составляет 191 975 га.

Численность населения

30,6 тыс. человек: город — 16,9 тыс. человек, село — 13,2 тысяч человек.

Административный центр — г. Мензелинск, площадь города — 1286,5 га.

Земли сельских населенных пунктов составляют 3 772 га.

Земли сельскохозяйственного назначения — 107 449 га.

Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики и иного назначения — 1238 га, лесной фонд — 24 392 га, водный фонд — 53 805 га.

На территории района имеются разрабатываемые месторождения нефти.



Мензелинский отдел размещается в здании площадью 600 кв.м., принадлежащем Управлению Росреестра по РТ на праве оперативного управления. В период реорганизации в 2009 году в здании Управлением Роснедвижимости по РТ проведен качественный ремонт, созданы отличные условия для приема обращающихся заявителей и эффективной и плодотворной работы сотрудников отдела. Здесь же располагается отдел по Мензелинскому району ФГБУ «Фе-

деральная кадастровая палата Росреестра» по РТ. В ближайшее время планируется открытие операционной кассы ОАО «АК Барс» банка. Совместное размещение двух отделов и близкое нахождение всех организаций, задействованных в процессе государственной регистрации и кадастрового учета, создает дополнительное удобство для граждан и возможность наиболее эффективного и оперативного решения всех поставленных перед нами задач и функций.

К сведению: Штатная численность Мензелинского отдела составляет 9 человек, из них 3 государственных регистратора, 2 государственных инспектора по использованию и охране земель.

Благодаря слаженной работе сотрудников Управления Росреестра и кадастровой палаты при приеме-выдаче документов на государственную регистрацию прав на недвижимость, по предоставлению информации из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и постановок на кадастровый учет объектов недвижимости в нашем районе проблема очередей решена. Удобство для заявителей очевидно, а благодаря опыту и знаниям сотрудников все трудности, которые возникали в начале процесса совместной деятельности двух отделов для заявителей прошли незаметно и гладко.

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан перед своими территориальными отделами ставится стратегическая задача по улучшению качества предоставления государственных услуг населению, в том числе снижение издержек граждан при оформлении своих прав на недвижимость. Работая в данном направлении, отдел использует различные формы и методы работы с заявителями. Так в марте

2012 года сотрудники Мензелинских отделов Управления Росреестра по РТ и ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по РТ осуществили выездной прием документов в сельском поселении. Было принято 24 пакета документов. Целью данного выезда явилась необходимость оказания консультационной помощи населению Атряклинского сельского поселения Мензелинского муниципального района РТ, а также необходимость приема документов на государственную регистрацию прав в отношении любых объектов недвижимости, но в основном подпадающих под действие «дачной амнистии» у граждан, не имеющих возможность приехать к нам в отдел. О дате, месте и времени проведения выездного приема граждане были проинформированы через администрацию сельского поселения.

При обсуждении наиболее важных вопросов, связанных с оформлением документов, изменениями в законодательстве, Мензелинский отдел участвует во всех совместных совещаниях и районных сходах граждан. На одном из последних совместных совещаний с органами местного самоуправления обсуждался вопрос о вступлении в силу 11 марта 2012 года Федерального закона от 28.02.2012 № 8-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О геодезии и картографии» и статью 12 Федерального закона от 30.06.2006 г. №93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федера-

ции по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества». Статья 12 Федерального закона от 30.09.2006 г. №93-ФЗ изложена в новой редакции, где исполнительные органы государственной власти и органы местного самоуправления вправе обеспечивать проведение кадастровых работ, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав граждан на земельные участки для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, индивидуального гаражного или жилищного строительства, и находящиеся на этих земельных участках объекты капитального строительства.

Наиболее активные Главы сельских поселений Мензелинского муниципального района начали реализовывать на практике свои полномочия по подаче заявлений от имени граждан в нашу службу.

О нашей работе говорят цифры. Так за 5 месяцев 2012 года: общее количество принятых заявлений на государственную регистрацию прав составило 4 102, количество регистрационных действий — 3 121: из них на жилые помещения — 1 651, на земельные участки — 1 300, нежилые помещения — 157,

объекты иного назначения — 13, количество граждан, обратившихся за предоставлением госуслуг — 8004. За аналогичный период 2011 года: количество принятых заявлений на государственную регистрацию прав — 4 366, количество регистрационных действий — 3 082: из них на жилые помещения — 1 520, на земельные участки — 1 386, нежилые помещения — 130, объекты иного назначения — 46, количество граждан, обратившихся за предоставлением госуслуг — 9451. За период действия Федерального закона о «Дачной амнистии» Мензелинским отделом зарегистрировано 4 542 права собственности на объекты недвижимого имущества.

Одной из основных функций Росреестра является осуществление государственного земельного контроля, в число задач которого входит выявление нарушений в сфере земельного законодательства, привлечение лиц, виновных в их совершении, к административной ответственности, обеспечение устранения нарушений земельного законодательства. Государственными инспекторами по использованию и охране земель Мензелинского отдела Управления Росреестра по РТ в рамках установленной компетенции осуществляются



мероприятия, направленные на выполнение поставленных задач, а также принимаются профилактические меры в целях недопущения совершения нарушений земельного законодательства. За 2011 год в порядке осуществления государственного земельного контроля по Мензелинскому району проведено 427 проверки, выявлено 99 нарушений земельного законодательства. За 5 месяцев 2012 года — 118 проверок, выявлено 55 нарушений, к административной ответственности привлечен 21 нарушитель.

Мензелинский отдел Управления Росреестра по РТ активно участвует в социально значимых федеральных программах: обеспечения жильем ветеранов Великой Отечественной войны; использования средств «Материнского капитала» на улучшение жилищных условий

граждан, имеющих двух и более детей; предоставления жилья по программе развития агропромышленного комплекса с привлечением молодых специалистов на село. Разработан порядок взаимодействия с органами местного самоуправления при осуществлении государственной регистрации прав на земельные участки, предоставляемые многодетным семьям.

В завершении хотелось бы сказать о том, что государственные служащие ориентированы на лучшее обслуживание граждан. Достигнутые результаты свидетельствуют о правильной организации соответствующей работы. Четкое планирование и строгое соблюдение норм законодательства являются залогом эффективности исполнения функций по оказанию государственных услуг населению. ●



МАТЕРИАЛ ПРЕДОСТАВЛЕН НАЧАЛЬНИКОМ МЕНЗЕЛИНСКОГО ОТДЕЛА ЕВГЕНИЕМ МИХАЙЛОВЫМ.

Мензелинский отдел филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан начинают свою историю с 2001

МЕНЗЕЛИНСКИЙ РАЙОН: «У НАС НЕТ ПРОБЛЕМ, У НАС ЕСТЬ ЗАДАЧИ, КОТОРЫЕ НАДО РЕШАТЬ!»

года. Первым начальником отдела с 2001 года до ухода на заслуженный отдых 12 апреля 2010 года была Самыгина Ирина Васильевна. Она и сегодня поддерживает связь с сотрудниками, интересуется работой коллектива, она всегда желан-

ный гость на мероприятиях отдела. За 11 лет работы отдел три раза менял свое местоположение. Сегодня отдел расположен в здании по адресу: г. Мензелинск, ул. К.Маркса д. 61, совместно с Мензелинским отделом Управления Рос-

реестра по Республике Татарстан.

Основой успешной работы любого отдела являются кадры. Штатная численность отдела составляет 8 человек, из них 7 специалистов имеют высшее образование, в том числе

платеро — юридическое образование. Коллектив работает с момента образования отдела кадастровой палаты в Мензелинском районе, его состав почти не изменился, что способствует качественной работе специалистов.

2007 году отдел по Мензелинскому району одним из первых в Республике Татарстан перешел на систему «фронт»-офис, то есть на современную систему приема граждан через «окошко». Благодаря усилиям руководства Учреждения на сегодняшний день созданы отличные, максимально комфортные условия и для полноценной работы сотрудников, и для удобства обращающихся заявителей. На протяжении всего периода работы отдел плавно и безболезненно входил во все нововведения. В частности, это касается перехода на централизованное осуществление кадастрового учета в автоматизированной информационной системе государственного кадастра недвижимости, работа по нормализации сведений кадастра и переносу в новый программный комплекс, прием документов на государственный учет объектов капитального строительства, прием и выдачу документов на государственную регистрацию прав, переход в программный комплекс приема и выдачи документов. Одним словом, сотрудники отдела прошли большую школу в сфере государственного учета объектов недвижимости и уже являются «универсальными солдатами».

Хорошая атмосфера, которая царит в коллективе, взаимовыручка и доброжелательность друг к другу и к заявителям только положительно сказываются на качестве работы. Удобство и доступность, возможность оперативного получения заявителями необходимой и достоверной информации, основной критерий работы отдела.

Отделом по Мензелинскому району налажено эффективное взаимодействие с органами местного самоуправления. Наиболее актуальные пробле-

мы ведения кадастрового учета земельных участков, объектов капитального строительства, обсуждаются со всеми заинтересованными участниками процесса, организациями, кадастровыми инженерами. На сегодняшний день большинство кадастровых инженеров, которые работают в Мензелинском районе перешли на электронный вид взаимодействия с кадастровой палатой. Это позволило высвободить часть времени сотрудников для непосредственной работы с гражданами. Понадобилось немало времени и усилий, чтобы убедить кадастровых инженеров работать через Интернет, показать насколько эффективно и удобно электронное взаимо-

движимое имущество и сделок с ним. Благодаря тому, что Мензелинский отдел кадастровой палаты и Управления Росреестра по Республике Татарстан расположены в одном здании, на первых порах, специалисты Управления обучали и консультировали сотрудников палаты. Заявители отметили только положительные моменты перемен в работе отдела: сократилось время ожидания приема и количество ожидающих. В настоящее время в Мензелинском отделе кадастровой палаты осуществляется прием 86% документов на регистрацию прав, а выдача документов осуществляется на 100%.

В зале приема заявителей специалистами кадастровой



действие. В настоящее время 80% межевых планов подаются в электронном формате.

Так же была проведена работа по информированию представителей органов местного самоуправления района о возможности предоставления соответствующих документов, об изменении адреса или разрешенного использования, в электронном виде в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан, с целью внесения изменений в кадастр в рамках информационного взаимодействия.

С 1 октября 2010 года отдел по Мензелинскому району приступил к работе по приему и выдаче документов на государственную регистрацию прав и на предоставление сведений из Единого государственного реестра прав на не-

палатой используются два окна по приему документов, окно по выдаче документов и кабинка для совершения сделок. Кроме этого, два специалиста принимают ветеранов ВОВ, пожилых людей и инвалидов в специальном помещении. Ежедневно прием граждан по вопросам, возникающим в процессе учета земельных участков и объектов капитального строительства. Отделом по Мензелинскому району филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан, в рамках вступившего в силу с 11 марта 2012 года Федерального закона от 28.02.2012 года №8-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О геодезии и картографии» и статью 12 Федерального закона от 30.06.2006 №93-ФЗ «О вне-

сении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» проведен выездной прием заявлений на регистрацию прав от органов местного самоуправления. В период с 9 по 13 апреля 2012 года всего было принято 53 комплекта документов. Отработан образец заявления на предоставление доверенности от граждан. Новшества позволяют проводить прием документов на регистрацию прав без участия собственника.

Ежемесячно специалистами по Мензелинскому району принимаются около 100 заявлений о постановке на кадастровый учет земельных участков и около 200 заявлений по объектам капитального строительства, 200-250 запросов по земельным участкам и объектам капитального строительства. В среднем специалистами отдела проводится 1500-1800 действий связанных с приемом выдачей документов на регистрацию прав.

Отдел представляет интересы кадастровой палаты в судах: в течение 2012 года прошло 23 судебных заседания с участием представителей Учреждения.

Ежемесячно на страницах районной газеты «Мензеля» размещаются публикации, освещающие деятельность кадастровой палаты, дающие ответы на популярные вопросы жителей Мензелинского района.

Ежедневная профессиональная помощь и поддержка руководителей и специалистов Центрального аппарата ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан, взаимовыручка и добрые отношения с коллективом Мензелинского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан — это прочная основа хорошей и результативной работы нашего отдела.

Мы работаем по принципу: «У нас нет проблем, у нас есть задачи, которые надо решать!». ●

ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ!

АРЗИНУ НАТАЛЬЮ ИЛЬНИЧНУ — главного специалиста-эксперта организационно-контрольного отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

АБДУЛЛИНА МАРАТА МАНСУРОВИЧА — ведущего специалиста-эксперта Лениногорского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

АНТОНОВУ ВАЛЕНТИНУ ИВАНОВНУ — специалиста-эксперта Лениногорского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

ГАЛИМЗЯНОВА АЛЬБЕРТА ЗИННУРОВИЧА — водителя легкового автомобиля 5 разряда отдела материально-технического обеспечения Управления Росреестра по Республике Татарстан

ЕФРЕМОВУ АЛСУ ВАГИЗОВНУ — заместителя начальника отдела контроля в сфере кадастрового учета Управления Росреестра по Республике Татарстан

ИСМАГИЛОВА РАИСА ФАТЫХОВИЧА — заместителя начальника Камско-Устьинского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

КАЮМОВУ РАУШАНИЮ КАЮМОВНУ — главного специалиста-эксперта финансово-экономического отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

МУЛЮКОВА АЛИКА РАВИЛЕВИЧА — заместителя начальника отдела государственного земельного надзора, землеустройства и мониторинга земель Управления Росреестра по Республике Татарстан

САИТГАРЕЕВА МАРСА ГАДЕЛЬВИЧА — водителя легкового автомобиля 4 разряда Буинского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

САЛИХОВУ АЛЬФИЮ ХАЛИТОВНУ — специалиста 1 разряда Ютазинского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

ХАЛИУЛЛИНА ГУМЕРА ЯРУЛЛОВИЧА — заместителя начальника Новошешминского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

ХАСАНОВУ АЛСУ КАЛИМУЛЛОВНУ — ведущего специалиста-эксперта Азнакаевского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

ЧЕРНОВУ НАТАЛЬЮ ВЛАДИМИРОВНУ — старшего специалиста 1 разряда Пестречинского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан

ЮСУПОВУ НЕЙЛЮ ВАХИТОВНУ — ведущего специалиста-эксперта отдела материально-технического обеспечения Управления Росреестра по Республике Татарстан

Дорогие юбиляры!

От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!
Желаем счастья, радости, успехов, Как можно больше искреннего смеха, Здоровья крепкого, тепла и доброты, Сбывались чтоб заветные мечты! Желаем в жизни светлого пути, И с гордой песней по нему идти. И пусть судьбы заветная звезда Путь освещает и хранит всегда!

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ / №2 (9) июль 2012

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Тихонова Елена Петровна заместитель директора ФГБУ «ФКП 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 Ленера Акмалутдиновна

Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

Галеев Гильфан Гайнанович

Директор филиала ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан

НАД НОМЕРОМ РАБОТАЛИ

Галиуллина Галина, Радыгова Ольга, press@rosreestr.org, Чулпан Садыкова, Верстка: Леонов Евгений, onesun@mail.ru

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74,
Для писем: 420103, РТ, Казань, а/я 200
E-mail: vestnikn@mail.ru, 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) 278-88-04, ф. 533-24-43

Телефон для консультаций: 533-25-25,

533-25-26, 533-25-27

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

www.rosreestr.org, 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) 533-10-82, 533-10-92

Адрес электронной почты: fgu16@u16.kadastr.ru

www.kadastr.tatarstan.ru

ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ —

ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

420073, Республика Татарстан,

г. Казань, ул. Гвардейская, д. 16Б

Телефон: (843) 295-36-76

Адрес электронной почты: tatarstan@rosinv.ru

<http://r16.rosinv.ru>, <http://rti.tatar.ru>



Официальный сайт Управления Росреестра по Республике Татарстан WWW.TO16.ROSREESTR.RU

С помощью нашего сайта Вы сможете:

- Записаться на прием к специалисту Управления в любой территориальный отдел на удобное время, не покидая своего дома или рабочего места. Для этого необходимо зарегистрироваться в разделе «Предварительная запись»;
- Увидеть на каком этапе рассмотрения находятся документы, поданные на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- Воспользоваться услугой «Электронный прием». Суть данной услуги в том, что гражданин может не выходя из дома подготовить свой пакет документов в электронном виде, что существенно ускоряет процесс приема документов на государственную регистрацию и уменьшает время нахождения заявителя или его представителя в структурном подразделении Управления Росреестра по Республике Татарстан;
- Сформировать квитанцию на оплату государственной пошлины за осуществление регистрационных действий, либо платы за предоставление информации из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и Государственного кадастра недвижимости;
- Воспользоваться камерами on-line, с помощью которых можно в режиме реального времени оценить ситуацию в залах структурных подразделений Управления.
- Также посредством нашего сайта Вы можете связаться с руководством Управления по интересующим Вас вопросам, воспользовавшись услугой «Видео-прием» через интернет, либо направить своё сообщение в Интернет-приемную (раздел «Обращения граждан» в рубрике «Контакты»). на правах рекламы

Управление Росреестра по Республике Татарстан в Интернете:
www.to16.rosreestr.ru, www.rosreestr.tatarstan.ru

* С 01 июля сайт www.rosreestr.org доступен по новому адресу www.to16.rosreestr.ru.
Функциональные возможности обоих сайтов теперь объединены в единый информационный ресурс



Федеральное бюро
технической инвентаризации
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ
ПО ВСЕЙ СТРАНЕ