

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ | 3 (14) '13



ТЕМА НОМЕРА: ИТОГИ ГОДА

В НОМЕРЕ:

- Итоги минувшего и планы предстоящего
- Стиль управления: опыт Татарстана
- Перегибы дачной амнистии



федеральное
бюро технической
инвентаризации

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ФИЛИАЛ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

On-line заявки на портале
<https://rti-rt.ru>

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, ГЕОДЕЗИЯ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА

Т.525-4444

• паспорт БТИ • технический план • 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

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!



Каждый декабрь каждый из нас подводит итоги минувшего года и строит планы на будущее. Материалы нового номера, тем не менее, не отличаются подведением глобальных итогов.

Возможно, это связано с непрерывным потоком обращений заявителей и постоянной напряженной деятельностью по их обработке. Систематизировать ежедневный, для кого-то монотонный, процесс сложно, но авторы постарались изложить свой материал интересно и доступно.

Мы надеемся, что наш журнал из номера в номер помогает читателям не растеряться в потоке законодательных инициатив и многочисленных к ним комментариев.

Мы понимаем, что изучить тонкости технологии ведения кадастра и все аспекты регистрации права по силам только профессионалам. Но, возможно, правовая грамотность рядового заявителя поможет ему выбрать добросовестного кадастрового инженера, правильно заполнить необходимый документ и не попасть в нелепую ситуацию при совершении сделки или оформлении наследства. Учиться никогда не поздно...

С Новым 2014 годом!

Елена Тихонова

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №3 (14) ДЕКАБРЬ 2013

Вести недвижимости	4	Перегибы дачной амнистии	20
Единый день консультаций	7	Нарушителей — к ответу	22
Итоги минувшего и планы предстоящего	8	Вы спрашивали? Мы отвечаем!	23
Стиль управления: опыт Татарстана	10	Решения правильные, обжалованию не подлежат	26
По итогам финансово-хозяйственной деятельности за 2013 год предприятие демонстрирует положительную динамику развития	12	Дела о возмещении вреда за утрату права собственности на жилое помещение	27
Казанский call-центр – масштабы промышленные, статус государственный	14	Кадастровые вести	28
Кадастр начинается с зала приема заявителей	15	Кадастровый инженер в рамках трехсторонних отношений. Или кто от кого зависит?	29
Предварительные итоги верификации баз данных	17	Будущее кадастровых карт	30
Верификация и гармонизация данных по объектам капитального строительства: исправление своих ошибок или шаг к совершенству кадастра	19	Земля под многоквартирными домами тоже общая?!	31
		Поздравляем с новосельем!	32
		Поздравляем с юбилеем	35



КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН РАСКРЫЛА КОЛЛЕГАМ ИЗ АЛТАЙСКОГО КРАЯ СВОИ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ СЕКРЕТЫ

В течение трех дней сотрудники Кадастровой палаты Алтайского края изучали организационные и технологические возможности предоставления госуслуг в электронном виде. Совершить поездку в Казань их заставили высокие показатели в этой области татарстанских коллег. В настоящее время 97% обращений поступают в учреждение в электронном виде. Этому способствовали длительная практика и внедрение современных методов, адаптированных к региональным условиям. Так, сотрудники Кадастровой палаты по РТ разработали и внедрили схему учета изменений объекта недвижимости через Портал. У гостей с Алтая также большой интерес вызвали способы организации межведомственного и информационного взаимодействия, которые применяются в республике. Напомним, Татарстан пока единственный регион в России, где межведомственное взаимодействие полностью осуществляется в электронном виде.

ЖИТЕЛИ ТАТАРСТАНА ПРОДОЛЖАЮТ ПОЛУЧАТЬ КЛЮЧИ ДОСТУПА К БАЗЕ ДАННЫХ НЕДВИЖИМОСТИ



Уже более года на портале Росреестра (www.rosreestr.ru) действует электронный сервис «Запрос к информационному ресурсу», который открывает доступ к общедоступным сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП). На сегодняшний день «ключи доступа» получили более 4000 татарстанцев, среди которых не только профессиональные участники рынка, но и обычные граждане.

Напомним, электронный сервис «Запрос к информационному ресурсу» был запущен в промышленную эксплуатацию в ноябре прошлого года. Заявитель, оформив специальный ключ доступа к информации, самостоятельно в течение года в любое время суток может просматривать и получать сведения, содержащиеся в ЕГРП.

В настоящее время получившие «ключи» к новому информационному ресурсу уже успели в полной мере оценить его преимущества. Во-первых, оперативное получение актуальной информации в режиме он-лайн позволяет обезопасить сделку, отслеживать судьбу предмета залога, и, во-вторых, отсутствие необходимости обращения в ведомство и невысокая плата за

получение информации об интересующих объектах значительно экономит время и деньги заявителей. Размер платы зависит от объема запрашиваемой информации: к примеру, для физических лиц справочная информация о ста объектах обойдется в 250 руб., тысяче объектов – 1 000 руб. и т.д. В то время как плата за получение выписки из ЕГРП в бумажном виде составляет 200 рублей за один объект.

Пользователями данной услуги могут быть физические и юридические лица. Но особенно интересна данная услуга для тех, кто в процессе своей деятельности часто обращается к Единому государственному реестру прав - профессиональных участников рынка недвижимости: арбитражных управляющих, нотариусов, банков, агентств недвижимости, а также государственных органов исполнительной власти.

Срок действия ключа доступа составляет один год с момента его формирования. Получить новый ключ доступа можно самостоятельно на официальном портале Росреестра: www.rosreestr.ru, в разделе «Запрос к информационному ресурсу», далее заполнить несложную форму. Ключ формируется и предоставляется заявителю в течение нескольких секунд.

Также получить ключ доступа можно и при личном обращении в центральный офис Управления по адресу: Казань, ул. Авангардная, 74, подъезд №1, и в любой территориальный отдел Управления.

КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО РТ И УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ИСПОЛКОМА КАЗАНИ ДОГОВОРИЛИСЬ О МЕЖВЕДОМСТВЕННОМ ВЗАИМОДЕЙСТВИИ

Результатом тесного информационного сотрудничества должно стать сокращение количества решений о приостановлении кадастрового учета при уточнении вида разрешенного использования земли. Казанцы в установленных законом случаях, могут поменять его, получив справку в Управлении архитектуры и градостроительства.

Такой порядок действует только в тех муниципальных образованиях, в которых разработаны и утверждены Правила землепользования и застройки. Они делят территорию на зоны, каждая из которых имеет свое целевое назначение. Так, в парковой зоне не допускается строить жилье, и тем более, промышленные объекты. В правилах же, красным по белому проведены линии, которые, в частности, могут обозначать места общего пользования. «Переступить» черту нельзя. Сведения о местоположении участка отображаются в выписке из Правил землепользования и застройки, которая выдается владельцу земельного надела и служит основанием для изменения вида разрешенного использования.

«Если в выписке содержались сведения о том, что участок расположен в нескольких терзонах или в границах красных линий, мы вынуждены были приостанавливать учет и запрашивать дополнительные сведения о том, насколько существенны отклонения, – рассказала заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Лейсан Гатауллина. Незначительные – для кадастрового учета не помеха, но ожидание ответа влияет на сроки его проведения. Мы сели за стол переговоров и договорились с Управлением архитектуры и градостроительства, что в справках, выдаваемых заявителям будет указываться более полная и точная информация, на основании которой можно будет сразу, не теряя времени, принять положительное или отрицательное решение относительно кадастрового учета.»

К обоюдному согласию стороны пришли и по другому вопросу. Достоверность предоставленной в Кадастровую палату информации о принадлежности земельного участка к опреде-

ленной территориальной зоне будет проверяться. Прибегнуть к мерам подстраховки заставил факт выявления поддельной выписки. Сотрудников палаты насторожило противоречие в документах. В Управлении архитектуры и градостроительства подтвердили, что справка, содержащая сведения о земельном участке, расположенном в п. Вознесенское общей площадью 1500 кв. м не выдавалась. Теперь достоверность выписок будет подтверждаться Управлением в форме официального ответа на запрос от органа учета. Он должен быть представлен в течение пяти рабочих дней в виде электронного документа. Взаимодействие будет осуществляться через Портал электронного правительства Республики Татарстан.

В ТАТАРСТАНЕ БОЛЕЕ ДВЕНАДЦАТИ ТЫСЯЧ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ СТАЛИ СОБСТВЕННИКАМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



Вот уже два года в Республике Татарстан действует Закон о бесплатном предоставлении земельных участков многодетным семьям. За это время Управлением Росреестра по Республике Татарстан зарегистрировано 63 769 прав на 12734 земельных участка, предоставленных семьям, имеющим трех и более детей.

Всего в настоящее время в Татарстане на учет для получения земельного участка поставлены 23 207 многодетных семей, из них – 4729 семей – в Казани, 2847 – в Набережных Челнах, 1347 – Альметьевске, 1346 – Нижнекамске и 729 – Зеленодольском районе.

Лидерами среди районов по количеству зарегистрированных прав стали Альметьевский, Набережночелнинский, Нижнекамский, Елабужский, а также Арский, Чистопольский и Кукморский районы.

Напомним, что в соответствии с законом, земельные участки предоставляются бесплатно гражданам, постоянно проживающим на территории Республики Татарстан, имеющим на дату подачи заявления о предоставлении в собственность земельного участка трех и более детей, в том числе пасынков, падчериц, а также усыновленных (удочеренных) и подопечных (в отношении которых опека и попечительство осуществляются бессрочно либо до достижения ими совершеннолетия), не достигших восемнадцатилетнего возраста для осуществления индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), садоводства или огородничества.

Многодетная семья имеет право отказаться от предложенного земельного участка, если по каким-либо критериям он ее не устраивает. Отказаться от участка можно даже после регистрации права собственности на него. Для этого необходимо просто написать соответствующее заявление. Однако в этом случае многодетной семье будет присвоен новый порядковый номер учета

в конце списка. А многодетная семья, отказавшаяся от предложенного земельного участка три раза, будет исключена из очереди с сохранением права подачи заявления в последующем.

ТАТАРСТАН ПРИЗНАН ЛИДЕРОМ ПО БЕЗВОЗМЕЗДНОМУ ОКАЗАНИЮ УСЛУГИ ПРИЕМА (ВЫДАЧИ) ДОКУМЕНТОВ НА РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ И КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ НА ДОМУ



Такие данные обнародовала Федеральная кадастровая палата, проанализировав деятельность региональных филиалов организации выездных приемов. Кадастровая палата по РТ приступила к реализации данной услуги во всех районах республики в июле этого года. За три месяца было осуществлено 59 выездов, в основном к людям с ограниченными возможностями. Как пояснила директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ Ленара Музафарова вызвать специалистов, не оплачивая услугу, могут ветераны, инвалиды ВОВ, инвалиды I и II групп. Для этого заявителю (или его представителю) надо заключить договор с учреждением, который можно выслать почтой, отправить с помощью факсимильной или электронной связи. Форма договора опубликована на сайте ведомства. «Факт, что в нашей республике выездной прием востребован только льготниками, свидетельствует о том, что в большинстве своем потребители услуг могут реализовать свои права, не подыскивая альтернативных платных вариантов, – говорит Ленара Музафарова. Этому способствуют доступность электронных услуг, готовность документов в установленные законом сроки, отсутствие многочасовых очередей. Ну а в целом по стране ситуация разная. В 58 регионах платный выездной прием весьма популярен. Например, кадастровая палата по Ханты-Мансийскому автономному округу к осени 2013 года приняла 5735 пакетов документов только от юридических лиц. Так или иначе, новая услуга предоставила регионам новые возможности. Мы теперь можем оказать посильную помощь тем заявителям, которые по состоянию здоровья или в силу возрастных ограничений не могут выходить из дома. Как показала практика, наиболее актуален для них сейчас прием документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Напомню, что уже не первый год сотрудники Кадастровой палаты по РТ осуществляют универсальный прием: заявитель может подать «в одно окно» документы, как на кадастровый учет, так и на регистрацию прав».

Получить консультацию по вопросам предоставления выездной услуги можно, набрав номер многоканального телефона Кадастровой палаты по РТ – 570-23-81 или позвонив в Центр телефонного обслуживания Росреестра – 8-800-100-34-34.



ВОЛШЕБСТВО ПОД НОВЫЙ ГОД

В преддверии самых волшебных, добрых и светлых праздников Нового года и Рождества все дети ждут исполнения своих заветных желаний и необычных приключений. Дети, живущие в семье, знают, что праздник в любом случае наступит и их ждет подарок от родителей, от любимых бабушек, дедушек, и находятся в предвкушении и ожидании чуда. С особенной надеждой ожидают чудес дети в детских домах и приютах.

В последние дни уходящего года, сотрудники Управления Росреестра по Республике Татарстан и Кадастровой палаты постарались принести искреннюю радость и частичку тепла воспитанникам детских домов, а также подарить улыбку детям, которые в силу жизненных обстоятельств будут встречать Новый год в больничных палатах.

Напомним, в декабре сотрудники Управления Росреестра по Республике Татарстан провели благотворительный хоккейный матч, на средства которого воспитанникам 9 детских учреждений города Казани были вручены как сладкие подарки, так и вещи первой необходимости: одежда, парфюмерия, канцтовары, развивающие игры. А в один из приютов, для самых маленьких воспитанников было приобретено медицинское оборудование. Также наши сотрудники не остались равнодушными к воспитаннику-спортсмену одного из детских домов, ему было приобретено необходимое ортопедическое средство. Может быть, мы хоть капельку поможем осуществить его мечту – стать спортсменом. Детям из школы-интерната №11, что расположен в поселке Дербышки, представители Управления Росреестра и Кадастровой палаты подарили не только сладкие подарки, но и главный атрибут Нового года – красавицу-ёлку, которая создала настоящую атмосферу праздника и уюта.

Невозможно выразить радость детей, когда они увидели много разноцветных пакетов, из которых выглядывали подарки. Ни один ребенок не остался без внимания. Мы постарались для них, хоть на мгновение, приблизить ожидаемое торжество.

Дарите тепло своей души тем, кто в этом действительно нуждается!



БОЛЬШИНСТВО КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ РЕСПУБЛИКИ СЧИТАЮТ, ЧТО В ТАТАРСТАНЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТОЙ ОРГАНИЗОВАНО ЭФФЕКТИВНО

Такие данные получены по итогам анкетирования, проведенного Кадастровой палатой в целях выявления наиболее удобных для кадастровых инженеров способов сотрудничества. В настоящее время в республике кадастровую деятельность осуществляет 461 инженер. Из них 308 приняли участие в анкетировании. 77% респондентов предпочитают получать информационные сообщения электронной или обычной почтой, а 75% получать консультации по телефону. Несмотря на временные и трудозатраты данные способы информирования практикуются ведомством на постоянной основе. 64,6% опрошенных уверены, что оперативно решать рабочие вопросы помогают регулярные встречи и семинары, примерно столько же – консультации при личном приеме, осуществляемом ежедневно руководством учреждения. Всего инженеры оценили восемь способов взаимодействия, организованного Кадастровой палатой по РТ. В ходе анкетирования они предложили внедрить новые формы сотрудничества. Например, проводить вебинары. Как сообщила заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Лейсан Гатауллина, все поступившие предложения рассмотрены с точки зрения целесообразности и законодательных возможностей.



ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЧАС В КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЕ

Провела в декабре директор учреждения Лена Музафарова. Чтобы ответить на интересующие журналистов вопросы потребовалось почти два часа. В ходе неформального общения за круглым столом представители региональных и республиканских СМИ узнали, каковы внутренние ресурсы сокращения сроков кадастрового учета, какие меры необходимо предпринять, чтобы защитить земельные участки от самозахвата, как выстроить взаимоотношения с кадастровыми инженерами и как определить который из них настоящий профессионал. Лена Музафарова также рассказала о реализации мероприятий отраслевой «дорожной карты» и о планах на ближайшую перспективу. В частности, на пресс-конференции была озвучена информация об организации в Казани межрегионального Call-центра Росреестра. Его открытие запланировано на 1 марта 2014 года. ●

ЕДИНЫЙ ДЕНЬ КОНСУЛЬТАЦИЙ

БОЛЕЕ 1 000 ТАТАРСТАНЦЕВ ОБРАТИЛИСЬ ЗА КОНСУЛЬТАЦИЕЙ В УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН И КАДАСТРОВУЮ ПАЛАТУ



20 ноября в центральном офисе Управления Росреестра по Республике Татарстан и его территориальных отделах прошел «Единый день консультаций», приуроченный к четырехлетию со дня создания ведомства.

Мероприятие уже стало традиционным, и граждане с радостью воспользовались предоставленной возможностью получить профессиональную и качественную консультацию по всем вопросам, связанным с оформлением прав собственности на недвижимость в один день и в одном месте, поскольку кроме специалистов Управления Росреестра по Республике Татарстан в мероприятии также приняли участие в качестве консультантов представители Кадастровой палаты, Пенсионного фонда, Налоговой службы, БТИ, Исполкома г. Казани: отдела по приватизации жилых помещений, органа опеки и попечительства и Комитета земельных и имущественных отношений, к которым в этот день было много вопросов. Получив консультацию одного специалиста, у граждан была возможность обратиться к другому специалисту, отвечающему за другое направление предоставления государственных услуг. Таким образом, не было необходимости тратить большое количество времени и сил.

Граждане задавали различные вопросы: одних интересовала только справочная информация: как зарегистрировать объект незавершенного строительства, как поставить земельный участок на кадастровый учёт, какие документы необходи-

мы для возврата налога на приобретенное жилье, для приватизации жилья, как узаконить перепланировку квартиры, а также возможность использования средств материнского капитала для строительства жилого дома, другим же требовалась более серьезная консультация, связанная, например, с земельными спорами, узакониванием самовольных построек, а также оформлением прав собственности на земельный участок при отсутствии правоустанавливающих документов.

К специалистам Кадастровой палаты обратились более 30 человек. Большинство из них интересовало, как найти выход из уже сложившихся проблемных ситуаций, причинами возникновения которых стали кадастровая ошибка или несвоевременное определение границ земельных участков. Но были и те, кто хотел получить профессиональную консультацию, прежде, чем приступить к землеустроительным и другим работам. Например, прозвучал такой вопрос: «Можно ли на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства построить двухэтажный жилой дом, рассчитанный на две семьи?». В ответ прозвучало категоричное «нет». Это уже многоквартирный дом. Строительство таковых ведется на землях, предназначенных для этого вида использования при наличии всей разрешительной документации. И хотя Кадастровая палата не контролирующая орган, а учетный следует иметь в виду: если при приеме документов возникнут подозрения, что за

заявленным индивидуальным жильем скрывается таун-хаус, межевой и техпланы будут направлены для проверки в органы, осуществляющие градостроительный надзор.

Кроме того, граждане смогли ознакомиться и оценить преимущество электронных услуг, оказываемых на портале Росреестра. Всем обратившимся специалисты подробно показали как получить справочную информацию по объектам недвижимости в режиме on-line, как воспользоваться услугой предварительной записи через Интернет, а также желающим была предоставлена возможность сформировать «ключи доступа» к информационному ресурсу.

Многие посетившие «Единый день консультаций» выразили благодарность за проведение такого рода мероприятий, отметив, что за короткий период времени они смогли получить квалифицированные консультации от специалистов нескольких ведомств, и выразили пожелания — проводить подобные мероприятия по возможности чаще.

Всего 20 ноября на «Единый день консультаций» в центральный офис Управления Росреестра по РТ обратилось около 200 человек, и более 800 татарстанцев получили консультации в территориальных отделах Управления.



ИТОГИ МИНУВШЕГО И ПЛАНЫ ПРЯДУЮЩЕГО

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

В КОНЦЕ 2012 ГОДА ПЕРЕД РОСРЕЕСТРОМ БЫЛА ПОСТАВЛЕНА МАСШТАБНАЯ ЗАДАЧА ПО ОПТИМИЗАЦИИ ПРОЦЕДУР ОКАЗАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ В СФЕРЕ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА. УТВЕРЖДЕННАЯ ПРАВИТЕЛЬСТВОМ РФ «ДОРОЖНАЯ КАРТА» ГРЯДУЩИХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ ПРИЗВАНА СДЕЛАТЬ ПРОЦЕСС УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ПРОСТЫМ, ПРОЗРАЧНЫМ И УДОБНЫМ КАК ДЛЯ ГРАЖДАН, ТАК И ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИЙ.



Стоит ли напоминать, что услуги, оказываемые Росреестром, сегодня являются одними из самых востребованных. Ежедневно Управление принимает по 9-10 тысяч заявителей, и комфортное оказание государственных услуг не может не являться приоритетом в развитии. Поэтому в Управлении Росреестра по Республике Татарстан большая работа велась и ведется в целях повышения качества оказываемых услуг и упрощения процедуры регистрации, как приема документов, так и самой регистрации.

Как известно, оказание государственной услуги начинается с приема заявителей. И от того, как пройдет этот процесс зависит настроение заявителя, с которым он выйдет из учреждения, а после при не-

обходимости обратится повторно. Поэтому особое внимание мы уделяем созданию комфортных условий для заявителей.

В рамках деятельности развивающихся в стране многофункциональных центров большинство территориальных подразделений нашего ведомства уже сегодня работают по принципу «единого окна», размещены совместно с подразделениями филиала Кадастровой палаты и другими организациями в удобных, функционально приспособленных помещениях. Только в текущем году были построены и введены в эксплуатацию новые, оснащенные всем необходимым, здания МФЦ в Спасском, Аксубаевском и Высокогорском районах. На очереди – завершение работ в Атинском районе. Здесь территориаль-

ные отделы Управления и филиала Кадастровой палаты также размещены максимально удобно для заявителей, в одном здании многофункционального центра.

Важным событием в уходящем году стало образование в городе Казани нового территориального отдела в Ново-Савиновском районе, в который ежедневно обращается более 400 граждан. Более того, в ближайшее время в Казани для удобства заявителей будет открыт еще один территориальный отдел Управления в Советском районе – Южный, который, я думаю, благодаря удачному местоположению, а также удобной транспортной развязке будет одним из самых посещаемых заявителями.

Надо отметить, что 2013 год стал временем масштабных и революционных изменений в законодательном поле, ознаменовавших собой очередной этап совершенствования работы Росреестра с заявителями. Только в закон о регистрации было внесено порядка 100 изменений. Так, уже с 1 января 2013 года предоставления заявителями кадастрового паспорта здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства не требуется, за исключением случаев отсутствия сведений о таком объекте недвижимого имущества в государственном кадастре недвижимости, что также упрощает процедуру регистрации прав. Реализована возможность экстерриториального обслуживания граждан при запросе сведений, содержащихся в ЕГРП и ГКН, то есть без привязки места приема запросов к местоположению объекта недвижимости.

С марта 2013 года законодателем была отменена обязательная государственная регистрация многих видов сделок, что положительно сказалось на экономии денежных средств граждан, кроме того, с октября сокращен максимальный общий срок осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имуще-

ство и сделок с ним до 18 календарных дней, в перспективе этот срок будет сокращен до семи дней, что предусматривает действующая «дорожная карта».

Одна из ключевых новаций вступивших в силу поправок касается возможности направить заявление на государственную регистрацию прав и необходимый комплект документов в электронном виде, данное введение запланировано на начало 2014 года.

Конечно, значительное количество изменений могут быть применены только после утверждения на федеральном уровне более 20 различных подзаконных актов. Учитывая, что большинство актов находятся на завершающей стадии подготовки, безусловной задачей на 2014 год является непосредственное внедрение их в регистрационную практику сразу после утверждения, тем более, что технически и функционально мы к новшествам готовы.

Также Управление в течение 2013 года продолжило работу по внедрению системы оказания электронных услуг населению. Уже сегодня с помощью Интернет-портала Росреестра можно получить справочную информацию по объектам недвижимости в режиме онлайн, запросить сведения из Государственного кадастра недвижимости (ГКН) и сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), проверить состояние запроса, направить заявление о постановке на кадастровый учет, записаться на прием документов в любой территориальный отдел и получить доступ к информационному ресурсу, подготовить документы для госрегистрации. Здесь же можно найти перечни документов и размеры государственной пошлины, адреса и время работы Управления.

В целях популяризации электронных услуг Управление регулярно проводит обучающие бесплатные семинары по работе с сервисами портала государственных услуг Росреестра.

Также особое внимание Управлением уделяется усилению электронного документооборота. Так, наше ведомство активно участвует и предоставляет информацию в рамках межведомственного взаимодействия. В 2013 году через систему межведомственного взаимодействия поступило более 500 тысяч обращений за предоставлением информации, из них более 200 тысяч — в электронном виде. А значит, уже на текущий момент практически половина обращений за предоставлением информации поступает в электронном виде. Несомненно, что в основе всего этого лежит забота властей и руко-

водства нашего ведомства об улучшении качества оказываемых услуг и повышении их оперативности: создание эффективной деловой среды и забота о комфорте заявителей.

Еще одним из значимых направлений в деятельности Управления и Кадастровой палаты в 2013 году стала масштабная работа по полному сопоставлению (верификация) данных содержащихся в ЕГРП и ГКН. Сопоставление каждого из 2,5 мил-

программы «О бесплатном предоставлении земельных участков многодетным семьям», более 13 тысяч многодетных семей зарегистрировали свои права на земельные участки. При этом гражданам самим даже не пришлось непосредственно обращаться за государственной регистрацией прав.

За последние годы Росреестром проделана масштабная работа, направленная на упрощение процедур государственной

ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ КОЛИЧЕСТВО ИЗМЕНЕНИЙ МОГУТ БЫТЬ ПРИМЕНЕНЫ ТОЛЬКО ПОСЛЕ УТВЕРЖДЕНИЯ НА ФЕДЕРАЛЬНОМ УРОВНЕ БОЛЕЕ 20 РАЗЛИЧНЫХ ПОДЗАКОННЫХ АКТОВ. БЕЗУСЛОВНОЙ ЗАДАЧЕЙ НА 2014 ГОД ЯВЛЯЕТСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ ВНЕДРЕНИЕ ИХ В РЕГИСТРАЦИОННУЮ ПРАКТИКУ СРАЗУ ПОСЛЕ УТВЕРЖДЕНИЯ



лионов объектов, зачастую по-разному описанных в разных базах данных, заняло колоссальные человеческие и временные ресурсы. В результате наше Управление, совместно с Кадастровой палатой стали первыми среди территориальных органов Росреестра, кто завершил эту работу.

В 2013 году перед Управлением руководством Республики Татарстан ставились важные задачи, связанные с реализацией различных стратегических проектов. Так в целях реализации федеральных и республиканских программ в максимально короткие сроки принимались документы и регистрировались права на объекты Универсиады, на земельные участки, предоставляемые многодетным семьям, на квартиры предназначенные для дальнейшего предоставления детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, и т.д. Так было зарегистрировано 254 права собственности на жилые помещения, предназначенные для детей-сирот, а также, в результате работы, проведенной совместно с муниципальными образованияами, за два года действия

регистрации прав и кадастрового учета недвижимого имущества. И, несмотря на напряженную работу, Управление с оптимизмом смотрит в будущее и строит в наступающем 2014 году амбициозные планы.

Во-первых, с реализацией «дорожной карты» приоритетными задачами являются повышение качества и доступности оказываемых государственных услуг, во-вторых — завершение мероприятий по верификации данных учетных систем Управления и Кадастровой палаты в рамках развития единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости, в-третьих, мы должны минимизировать бумажный документооборот и обеспечить перевод в электронный вид максимального количества услуг, и, наконец, мы должны повысить информированность наших заявителей о способах и формах получения услуг Росреестра, что в свою очередь будет способствовать увеличению количества граждан, положительно оценивающих нашу деятельность. ●

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

СТИЛЬ УПРАВЛЕНИЯ: ОПЫТ ТАТАРСТАНА

В СФЕРЕ ОКАЗАНИЯ ГОСУСЛУГ — ГЛАВНОЕ КОНЕЧНЫЙ РЕЗУЛЬТАТ. ЗА РАЗЛИЧНЫМИ РЕЙТИНГАМИ, СТАТИСТИЧЕСКОЙ ОТЧЕТНОСТЬЮ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫМИ НОВОВВЕДЕНИЯМИ ДОЛЖНЫ ЯСНО ПРОСЛЕЖИВАТЬСЯ ЦЕЛЬ И ЧЕТКО РАЗЛИЧАТЬСЯ ИНТЕРЕСЫ ЗАЯВИТЕЛЕЙ. КОЛИЧЕСТВО И КАЧЕСТВО ПРОГРАММНЫХ ВЕРСИЙ, ОПТИМИЗАЦИЯ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ ЦЕПОЧЕК, ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ — ВСЕ ЭТО ЛИШЬ СРЕДСТВА, ИГРАЮЩИЕ ГЛАВЕНСТВУЮЩИЕ РОЛИ ВНУТРИ СЛОЖНОГО МЕХАНИЗМА РЕГИСТРАЦИИ И УЧЕТА НЕДВИЖИМОСТИ. ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЯ УСЛУГ СУЩЕСТВУЕТ ВСЕГО ДВА КРИТЕРИЯ ОЦЕНКИ ЭФФЕКТИВНОСТИ ЕГО РАБОТЫ — НАСКОЛЬКО БЫСТРО И ПРОСТО.

Согласно отраслевой «дорожной карте» в 2018 году кадастровый учет должен осуществляться за пять дней. Однако сейчас обществу навязывается мнение, что кадастр не осилит и 18 календарных, утвержденных ФЗ-250, внесенных изменений в отдельные законодательные акты в части регистрации прав и кадастрового учета. Уже год назад в Татарстане с постановкой справлялись за семь рабочих дней. Конечно, благодаря мощному функционалу портала Росреестра. Это сейчас межевые и техпланы предоставляются в орган кадастрового учета уже на законных основаниях только через Интернет. А несколько лет назад электронные услуги необходимо было продвигать. Способы традиционны — пропаганда в СМИ, семинары с кадастровыми инженерами, работа с заявителями в залах приема и посредством ведомственного сайта. В ход шел самый весомый аргумент: при подаче заявлений в электронном виде за счет устранения нескольких этапов обработки документов сроки существенно сокращаются. В итоге количество электронных обращений увеличилось с 10% в 2011 г. до 50% в 2012г. Необходимо было двигаться дальше. А для этого пришлось мотивировать кадастровых инженеров. Была создана служба техподдержки кадастровых инженеров, в которую вошли технологи учреждения. В оперативном режиме они консультировали по вопросам получения ЭЦП, подписания межевых и техпланов, формирования XML-файлов. На сайте kadastr.tatarstan.ru появилась информация для заявителей о тех кадастровых инженерах, которые имеют доступ к электронным услугам. К лету этого года через Портал уже поступало 80% заявлений и запросов от общего количества. В первую же неделю, с момента вступления в силу №250-ФЗ доля электронных обращений достигла рекордных 97%. К рубежной октябрьской дате мы целена-



правленно шли почти три года и поэтому оказались полностью готовы. В настоящее время фактический срок кадастрового учета земельных участков составляет 12 дней.

Возможности для сокращения сроков находятся и в плоскости качественных параметров. Чем выше качество сведений, внесенных в кадастр, тем больше порядка в структуре базы, тем меньше времени требуется на обработку поступивших документов. Логика, понятная каждому специалисту кадастрового учета и без инструкций свыше. Но именно такой подход требует наибольших усилий. Свои силы мы решили, прежде всего, приложить к оцифровке архива в 2009 году. Меньше чем за полтора года в сканированные образы было переведено 700 тысяч кадастровых дел. Так что уже три года сотрудники филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан при осуществлении кадастрового учета сверяют поступившие документы с архивными, не сходя с рабочего места, затрачивая при этом

минимальное количество времени. Быть может, кто-то улыбнется, но весь объем работ был выполнен при помощи пяти фотоаппаратов. Их предоставили в распоряжение специально созданной рабочей группе из 18 человек. Финансовые затраты при этом свелись к минимуму.

Примерно тогда-же, четыре года назад сложилось четкое представление о том, как должны взаимодействовать Управление Росреестра и Кадастровая палата по Республике Татарстан. Как два органа, составляющие единый организм. Это не патетика, а реалии современности. Без их учета достичь качественного обслуживания населения невозможно. Поэтому было принято решение открыть для свободного доступа друг другу свои базы. На практике это еще минус временной отрезок от общего срока осуществления кадастрового учета. Сверять сведения стало возможно без лишних проволочек. Так возникли предпосылки для проведения верификации объектов недвижимости. Кстати, филиал ФГБУ «ФКП Росре-

истра» по Республике Татарстан одним из первых в России завершил верификацию земельных участков. Произошло это больше года назад. Методика и полученные результаты опубликованы на сайте kadastr.tatarstan.ru.

В настоящее время продолжается процесс сверки сведений об объектах капитального строительства. К сегодняшнему дню в кадастр внесено более двух миллионов зданий и сооружений. В рамках Плана мероприятий по устранению противоречий в сведениях ГКН и ЕГРП исправлено около 300 тысяч ошибок. «Чистая» база – основное условие достоверности и актуальности сведений, содержащихся в ней. Рассчитывая на перспективу и учитывая направление развития сферы предоставления госуслуг, мы приступили к работе по ликвидации пересечения границ земельных участков. Меньше, чем за три месяца сотрудники палаты проанализировали данные о 149106 земельных участках, которые были внесены в кадастр по старым правилам, без межевания. Скорректированы границы 142080 объектов. Впереди еще большой фронт работы. Но можно предположить, что большую часть пути по созданию Единого реестра объектов недвижимости, предусмотренного Федеральной целевой программой «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости на 2014-2019 годы» мы уже прошли. И для этого потребовались добрая воля и стремление к единой цели.

Уверенность в том, что быстрый учет, это качественный кадастр подтолкнули нас к решению сделать базу максимально полной и содержательной. Это, в свою очередь, позволяет в перспективе решить еще ряд проблем – удовлетворить спрос на актуальную информацию и предотвратить захват земель. Так, в январе 2013 года филиалом перед правительством республики был инициирован вопрос о защите земель, находящихся в Госсобственности. В зоне риска самозахвата большинство из них оказались из-за отсутствия в кадастре сведений, прежде всего, границ. Нас услышали.

По поручению Президента Республики Татарстан была создана рабочая группа по учету «пустующих» земель. Она определила 7 муниципальных образований, в которых межевание, ввиду востребованности там участков, расположенных в основном на землях водного и лесного фондов, предстояло провести в первую очередь. В результате, в достаточно короткие сроки на кадастровый учет было поставлено 83 участка общей площадью около 1000 гектаров. Сначала данная работа проводилась в тестовом режи-

ВАЖНО: СРОКИ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА СОКРАЩЕНЫ С 20 РАБОЧИХ ДО 18 КАЛЕНДАРНЫХ ДНЕЙ

ме. Теперь она приобретает масштабный характер. Иной аспект этой проблемы пустующих земель обсужден недавно на федеральном уровне. Премьер-министр России Дмитрий Медведев поручил создать Реестр всех свободных участков на территории страны. В очередной раз вопросы достоверности и полноты сведений кадастра приобретают актуальность.

Существенно облегчить и ускорить процесс кадастрового учета, призвано межведомственное взаимодействие. СМЭВ выводит взаимоотношения с заявителем на новый, более цивилизованный уровень, на котором органы госвласти самостоятельно обмениваются имеющейся в их распоряжении информацией, исключая из круга «хождения по кабинетам» людей. Однако и по этому вопросу пришлось вести большую разъяснительную работу, убеждая, что от внедрения «межеда» выигрывают все. Решились прибегнуть и к непопулярным мерам. В начале лета 2012 года филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан объявил, что с 1 июля документы, в рамках межведомственного взаимодействия будут приниматься только в электронном виде. Никаких затяжных переходных периодов и «акклиматизации». Но взамен мы предложили методологическую и технологическую помощь, особенно для специалистов органов местного самоуправления. Сотрудники учреждения на местах провели серию обучающих семинаров, подготовили памятки и инструкции по формированию XML-файлов. Позже возникла необходимость решать другую проблему – просроченные запросы. Она была озвучена на расширенной коллегии Управления Росреестра по Республике Татарстан и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан с участием Президента Татарстана Рустама Минниханова. И тогда, и сейчас вопросы, связанные с реализацией и функционированием СМЭВ находятся на контроле у главы республики. Татарстан пока единственный регион в России, где межведомственное взаимодействие полностью осуществляется в электронном виде. Сегодня орган кадастрового учета является одним из самых востребованных поставщиков сведений в системе межведомственного взаимодействия. По итогам 2012 года 62% всех запросов, осуществленных в республике, было направлено в Управление Росреестра по РТ, 24% – в Кадастровую палату и 14 – во все остальные ведомства

и учреждения вместе взятые. За девять месяцев этого года в учреждение поступило 55 тысяч межведомственных запросов, что составляет 13% от общего количества.

Обстоятельства заставили разработать нестандартные подходы и к решению вопросов информационного взаимодействия. Если специалисты муниципальных образований к этому времени уже нарабатывали определенный опыт работы в системе, то сотрудники сельских поселений еще только включаются в работу. Процесс тормозит отсутствие специальных знаний и навыков в работе с компьютером. Такие выводы были сделаны по итогам рабочих встреч на местах. Оставить все как есть, значит вновь обречь заявителей на многодневное добывание справок и распоряжений. Несмотря на колоссальную нагрузку (как и во всех региональных органах кадастрового учета), решили организовать технотур по районам республики. Разработали план выездных семинаров-практикумов и программу обучения. Наши специалисты рассказали и показали, как сформировать и направить в орган кадастрового учета электронные документы, как правильно заполнить классификатор адресов и адресное поле, как правильно прочитать разделы XML-файла, как максимально полно использовать справочный ресурс портала Росреестра, как избежать наиболее типичных ошибок, формируя электронный документ. В сентябре и октябре семинары состоялись в 19 из 44 районов республики. В них приняли участие 507 сотрудников органов местного самоуправления.

Говорить об итогах пока еще рано. Технотур продолжается. Но результаты обязательно будут. Умение брать ответственность на себя, делать расчет на будущее, находить оптимальные решения принесит свои дивиденды. Концепция развития регистрации и кадастра предусматривает переход к оценке качества услуг гражданами. Вывести ее параметры можно и сегодня. Для нас, например, важным показателем стало отсутствие спроса на новую платную услугу – «выездной прием». Доступность электронных услуг, своевременность исполнения, отсутствие многочасовых очередей не приносят ей популярности, даже в хороших пиар-условиях. В Татарстане потребители услуг могут реализовать свои права, не подыскивая альтернативных вариантов. И это главный результат нашей работы. ●

ПО ИТОГАМ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА 2013 ГОД ПРЕДПРИЯТИЕ ДЕМОНСТРИРУЕТ ПОЛОЖИТЕЛЬНУЮ ДИНАМИКУ РАЗВИТИЯ



ОБ ЭТОМ И ДРУГИХ ИТОГАХ УХОДЯЩЕГО ГОДА В СВОЕМ ИНТЕРВЬЮ НАМ РАССКАЗАЛ ДИРЕКТОР ФИЛИАЛА ФГУП «РОСТЕХИНВЕНАТРИЗАЦИЯ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ГАЛЛЕЕВ ГИЛЬФАН ГАЙНАНОВИЧ

Гильфан Гайнанович, каким в производственном и финансовом отношении был 2013 год для предприятия?

Уходящий год прошел без резких взлетов, но при этом ровно и стабильно. Как и планировалось, в текущем году были крупные федеральные заказы - выполнены работы по технической инвентаризации объектов ОАО «РЖД», Министерства обороны России. Усилиями филиала по Республике Татарстан проведены кадастровые работы и поставлены на кадастровый учет более 3,5 тысяч километров магистральных нефтепроводов на территории 8 субъектов Российской Федерации. Прделанная в этом году работа позволила достичь хороших показателей по доходам и рентабельности. Уже сейчас, можно с уверенностью сказать, что план по вы-

ручке, установленный Предприятием, выполнен в полном объеме. При этом темп прироста выручки составил 10% по сравнению с прошлым годом.

К сожалению, доля выручки по технической инвентаризации снизилась на 25%, составив 56,5%. И это вполне объяснимо, ведь сейчас для целей кадастрового учета вместо технического паспорта требуется технический план, но как видим, без технического паспорта не обойтись во многих случаях, и этот документ до сих пор востребован. На фоне снижения процента выручки по технической инвентаризации, доля выручки за технические планы увеличилась в 2 раза.

По кадастровым и землеустроительным работам также увеличение — было 7 стало 15% в общем объеме выручки.

В структуре доходов выручка по обращениям граждан составила 33 %, а по юр. лицам — 67 %. По итогам года в бюджеты различных уровней и внебюджетные фонды Республики Татарстан филиалом перечислено около 7 млн. руб-лей в виде налогов.

Как нововведения в законодательстве отразились на структуре предприятия, и какие шаги были предприняты для поддержания стабильности?

В 2013 году продолжилась модернизация и плановая реорганизация подразделений в Филиале в пользу наращивания наиболее прибыльных и успешных. Сейчас в структуре филиала 6 отделений, 4 производственных участка, 1 дополнительный офис, и отдел кадастровых работ при центральном аппарате, итого 12 производственных подразделений и 180 сотрудников. В подразделения было докуплено GPS оборудование, в 3-х городах развернуты стационарные базовые станции для проведения GPS измерений в режиме реального времени. Стоит отметить, что за счет проведенной реорганизации выработка на одного сотрудника в 2013 году увеличилась на 33%.

Нововведения в первую очередь ложатся ответственным грузом на сотрудников, принимающих население и организации. В пунктах приема и выдачи документов сотрудниками Филиала на протяжении года проводились консультации и разъяснения для граждан, связанные с изменениями в законодательстве. В течение года Филиал принимал участие в ставшем уже традиционным мероприятии, проводимом Управлением Росреестра по Республике Татарстан, «Единый день консультаций». Для граждан в этот день предоставлена возможность получить профессиональную и качественную консультацию по всем вопросам, связанным с оформлением прав собственности на недвижимость в один день и в одном месте.

Какие события ожидают Ваше предприятие и каковы планы на будущий год?

С приходом нового года для нас фактически ничего в работе не меняется. Мы уже с апреля 2012 года выполняем технические планы для целей кадастрового учета и будем продолжать это делать и в 2014 году. Единственное, что меняется, так это то, как будут подписываться исходящие от нас документы. В будущем году исходящие от организации документы будут подписываться кадастровыми инженерами, работающими в филиале. С 1 января 2013 года и до 1 января 2014 года кадастровую деятельность мы, как организация технической инвентаризации, осуществляли наряду с кадастровыми инженерами, то есть, фактически органы и организации по государственному техническому учету и технической инвентаризации считались кадастровыми инженерами. С 1 января 2014 года изготавливать технические планы помещений, зданий, строений, сооружений и объектов незавершенного строительства смогут только кадастровые инженеры, это специалисты, которые сдали квалификационный экзамен и получили соответствующий аттестат на право выполнения данных работ. Мы продолжаем работать как организация технической инвентаризации со своим штатом кадастровых инженеров.

Граждане и организации вправе обращаться к любому кадастровому инженеру, проверив предварительно его полномочия на официальном информационном ресурсе, государственном реестре кадастровых инженеров, размещенном на официальном сайте Росреестра.

Выбор, безусловно, должен осуществляться осознанно. Кто сделает необходимую работу качественнее, надежнее, с учетом всех аспектов конкретной ситуации, тому и надо отдавать предпочтение.

Пользуясь случаем, отмечу, что ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» сегодня — это государственное предприятие, участвующее в оформлении крупных производственных комплексов добывающих и энергетических компаний, компаний транспорта и связи, оказывающее услуги населению и юридическим лицам.

Согласно исследованию рейтингового агентства «Эксперт РА» Федеральное БТИ входит в Рейтинг 400 крупнейших компаний России по объему реализации продукции за 2012 год, а также заняло третье место из 90 возможных в Рейтинге делового потенциала оценочных компаний России по итогам 2012 года. За несколько последних лет усилиями Предприятия была создана мощная база для работы в 2014 и последующих годах, сформир-

КТО СДЕЛАЕТ НЕОБХОДИМУЮ РАБОТУ КАЧЕСТВЕННЕЕ, НАДЕЖНЕЕ, С УЧЕТОМ ВСЕХ АСПЕКТОВ КОНКРЕТНОЙ СИТУАЦИИ, ТОМУ И НАДО ОТДАВАТЬ ПРЕДПОЧТЕНИЕ.



рован многочисленный штат кадастровых инженеров, готовый к выполнению любого объема работ и степени сложности.

Любой предстоящий год мы встречаем с багажом опыта и портфелем заказов. Будущий год не исключение — планируем завершение работ по рамочным договорам, перешедшим с 2013 года, готовимся к заключению новых контрактов. Постараемся привлечь новых и постоянных клиентов новыми услугами в рамках диверсификации деятельности.

Стабильный рост оказываемых услуг, взвешенная кадровая политика, ориентация на внедрение современных технологий и диверсификация деятельности являются для нас основополагающими, что позволяет с оптимизмом смотреть в будущее и вести перспективное планирование. Мы завершаем год в стабильности — коллектив сплочен, есть абсолютное понимание важности нашей работы.

В 2014 году филиал ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан продолжит работу в соответствии с утвержденной програм-

мой стратегического развития, учитывая новации в гражданском, земельном и кадастровом законодательстве, а также сохранит ориентированность на клиентов.

Гильфан Гайнанович, каковы Ваши пожелания клиентам, сотрудникам, жителям республики в канун нового года?

Выражаю благодарность всем нашим клиентам за оказанное доверие при выборе нас исполнителями работ по оформлению недвижимости, и, пользуясь случаем, поздравляю всех с наступающим Новым годом! Пусть 2014 год будет годом исполнения задуманного, ярких идей и знаковых событий.

Всем сотрудникам желаю, чтобы следующий, 2014 год, принес нашему предприятию новые победы и уверенность в достижении намеченных целей. Пусть инициатива и творчество остаются по-прежнему верными спутниками в нашей работе.

Здоровья, счастья, мира и благополучия всем работникам предприятия и их семьям! С наступающим Новым годом! ●

КАЗАНСКИЙ CALL-ЦЕНТР – МАСШТАБЫ ПРОМЫШЛЕННЫЕ, СТАТУС ГОСУДАРСТВЕННЫЙ



АЙРАТ ХАБИБРАХМАНОВ / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Скоро в Казани начнет свою работу Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра (ВЦТО). Это вторая площадка телефонного обслуживания в России. Первая, созданная в Курске, уже доказала свою состоятельность, обеспечив обработку более трех миллионов обращений граждан при получении государственных услуг.

С самого начала проект по созданию в нашем городе второй очереди ВЦТО Росреестра поддержал глава Республики Рустам Нургалиевич Минниханов. Согласно поручению, данному им на коллегии Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан, для ВЦТО оперативно было предоставлено здание, проведен ремонт, подготовлены рабочие места.

Полным ходом ведутся работы по подбору персонала. Лозунг «кадры решают все» сейчас более чем актуален, ведь в 2014 году трудоустроить предстоит не менее 170 новых сотрудников.

Полномасштабно Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра, начнет работать с марта 2014 года и будет обслуживать Приволжский федеральный округ, а это более 21% населения Российской Федерации.

Благодаря ВЦТО появится возможность предоставить населению единый многоканальный телефонный номер, «горячую» линию с участием специалистов Росреестра, организовать службу напоминаний и извещений заявителей, обрабатывать по единому сценарию не только телефонные звонки, но и электронные письма, запросы с сайтов и Интернет портала Росреестра.

Организация ВЦТО в городе Казань, как специального центра телефонного обслуживания заявителей, преследует две классические цели. Первая, и основная, – обеспечить возможность заявителям получать услуги Росреестра с должным уровнем качества. Для реализации этой цели мы можем предложить удобный многоканальный доступ к информации Росреестра, автоматизированный контроль за качеством предоставляемых услуг, единую методику стандартов и технологий, сплоченный коллектив профессионалов. Совокупность всех этих составляющих незамедлительно повлечет за собой достижение доступности информации о государственных услугах, снижение временных и финансовых затрат на получение государственных услуг для всех категорий граждан, сокращение доли отказов и приостановок.

Вторая цель запуска ВЦТО – это снижение себестоимости обслуживания, включающая в себя не только оптимизацию структурных подразделений и затрат Росреестра при предоставлении государственных услуг, но и минимизацию коррупционных рисков.

Но ВЦТО, это не только справочная информация о расположении и режиме работы подведомственных Росреестру организаций, это и электронная запись заявителя на прием, и информирование о статусе заявления, предоставление информации о наборе документов, необходимых для кадастрового учета и предоставления кадастровых сведений, консультирование по типовым вопросам, связанным с подготовкой документов, прием жалоб и предложений... список можно продолжать и продолжать.

Главное, не забывать, что ВЦТО, основанный на современных технологиях промышленного масштаба, это проект, которого в государственных структурах еще не было. Это площадка для созидания и развития, роста и движения вперед. ●



КАДАСТР НАЧИНАЕТСЯ С ЗАЛА ПРИЕМА ЗАЯВИТЕЛЕЙ

ЛИЛИЯ СТОЛЯРОВА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПО Г. КАЗАНЬ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Что объединяет нас в стенах Кадастровой палаты? Заявителей – необходимость получить государственные услуги, а нас – желание и возможность их предоставить.

В отделе по г. Казань созданы все удобства для граждан. В зоне приема заявителей встречают администраторы, которые осуществляют первичную консультацию:

определяют тип обращения, распределяют потоки граждан, консультируют по вопросам оплаты госпошлин и т.п. В зале всегда имеется необходимая справочная информация, которая незамедлительно актуализируется в случае изменения законодательства. Также в зоне приема размещены информационные буклеты, граждане в процессе ожидания могут ознакомиться с основными видами предоставляемых услуг.

Для обслуживания льготных категорий граждан есть специальный кабинет для приема инвалидов, в котором в обход основной очереди предоставляются государственные услуги людям с ограниченными возможностями.

Учитывая то, что заявители, как правило, не имеют возможности обратиться в будние дни в традиционное рабочее время, в отделе по г. Казань установлен двухсменный рабочий график с 7 утра до 7 вечера. Надо отметить, что наш отдел является единственным отделом центрального аппарата, который начина-

ет свою работу в 7 утра и имеет 12 часовой рабочий день, и установлено это исключительно для удобства населения.

В связи с тем, что с июля 2011 года Кадастровая палата наделена полномочиями по приему и выдаче документов на государственную регистрацию права собственности, заявители могут подать и получить документы о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости с последующей регистрацией права собственности в порядке одновременного приема, либо подать документы только на государственную регистрацию или запросить сведения ЕГРП.

С целью исполнения мероприятий по повышению качества предоставляемых государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета и регистрации права, с 1 марта 2013 года в отделе по г. Казань была внедрена платная услуга по выездному приему (выдаче) документов в учетно – регистрационной сфере. В рамках оказания выездных услуг специалистами отдела по г. Казань было осуществлено более 60 выездов к заявителям. Статистика показала, что из четырех видов услуг (кадастровый учет, регистрация права, предоставление сведений ГКН и ЕГРП), предоставляемых органом кадастрового учета на платной основе, востребованной оказалась лишь государственная регистрация права.

Однако в рамках оказания данных видов услуг предусмотрен и безвозмездный порядок. Надо отметить, что Республика Татарстан вышла на первое место по России по выездам на безвозмездной основе. Услуга оказалась очень востребованной



у льготной категории лиц (ветераны и инвалиды ВОВ, инвалиды I и II группы), в связи с тем, что для некоторых из них выездной прием – единственный способ воспользоваться государственными услугами в виду ограниченности в передвижении (преклонный возраст, инвалидность и т.п.). И как следствие безграничная благодарность заявителей за оперативность, чуткость и профессионализм специалистов отдела по г. Казань.

Неоднократно от заявителей поступали просьбы изготовить копии документов. Однако до недавнего момента сотрудниками на приеме подготавливались копии документов только в рамках исполнения государственных услуг. С 1 ноября 2013 года услуга по копированию документов стала доступна для граждан непосредственно в зале приема. В настоящее время граждане имеют возможность изготовить копии любых документов на платной основе по тарифам, установленным ФГБУ «ФКП Росреестра».

Заявители положительно оценили такое новшество, как внедрение межведомственного взаимодействия. Что это значит? Например, заявителю необходимо изменить адрес земельного участка, не имея на руках документа-основания. Он подает заявление об учете изменений адреса, а сотрудники отдела по г. Казань самостоятельно запрашивают необходимые для кадастрового учета документы у соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления в порядке межведомственного взаимодействия. В течение 5 рабочих дней по результатам представленного документа проводится учет изменений, если отсутствуют причины для приостановления кадастрового учета. Таким образом, заявителям не приходится обивать пороги различных ведомств и органов для получения тех или иных документов.

Граждане не всегда обращаются к нам с целью подать или получить документы — как правило, им требуется грамотная юридическая консультация. Вот здесь то и приходят на помощь специалисты отдела по г. Казань: выясняют причины обращения, проводят тщательный анализ представленных документов и сведений, содержащихся в базе данных кадастра, и по результатам предлагают заявителю простой и наиболее выгодный алгоритм дальнейших действий. Следовательно, обратившись за консуль-

тацией в отдел по г. Казань, у большинства заявителей отпадает необходимость в дорогостоящих риелторах и юристах. А в случае возникновения нестандартных ситуаций подключаются специалисты других отделов.

С 1 октября 2013 года вступил в силу Федеральный закон от 23.07.2013 года № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости», согласно которому сократился срок кадастрового учета (с 20 рабочих до 18 календарных дней). В то же время межевые и технические планы, поданные в электронном виде через Портал государственных услуг Росреестра, рассматриваются за 7-10 дней! В связи с чем, значительно уменьшилось количество обращений заявителей с просьбой ускорить процесс рассмотрения документов.

Теперь не требуется предоставление бумажного вида технического и межевого планов (они принимаются только в электронном виде), поэтому вместо проверки бумажных документов сотрудники отдела могут уделить дополнительное время для разъяснений в процессе приема документов.

За счет активного внедрения электронных услуг, количество заявлений поданных лично уменьшилось, это дает возможность уделить больше времени заявителю. Первичный анализ позволяет выявить ошибки еще на этапе приема документов, которые могли бы стать причиной отрицательного решения. В итоге заявитель снова в выигрыше, и, как следствие, снижается нагрузка на производственные отделы Филиала.

ТЕЛЕФОНЫ «ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ»

ОТДЕЛА ПО Г. КАЗАНЬ:

(843)533-10-30, 570-23-75, 570-23-81, 278-40-47.

ПО НИМ МОЖНО УЗНАТЬ ИНФОРМАЦИЮ ПЕРВОЙ НЕОБХОДИМОСТИ: О ГОТОВНОСТИ ДОКУМЕНТОВ, ГРАФИКЕ РАБОТЫ ФИЛИАЛА, ВИДАХ ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ УСЛУГ, РАЗМЕРАХ И СПОСОБАХ ОПЛАТЫ ГОСПОШЛИН И Т.П.

Чтобы поддерживать квалификацию специалистов на высоком уровне в Филиале регулярно проводятся обучающие семинары. В связи с тем, что функции сотрудников отдела по г. Казань не ограничиваются приемом документов на кадастровый учет, такие мероприятия проводятся и с привлечением представителей регистрирующих отделов Управления Росреестра по Республике Татарстан. Темы семинаров формируются из вопросов часто возникающих на этапе приема документов, в том числе и на государственную регистрацию права собственности.

Взаимодействие с Управлением Росреестра по Республике Татарстан также не является односторонним. Работая в тесном тандеме, сотрудники отдела по г. Казань оказывают практическую и консультативную помощь коллегам. Тем самым достигается единообразие и высокий профессионализм, что также положительно сказывается на качестве предоставляемых услуг.

В заключение, можно отметить, что по работе нашего отдела можно судить о деятельности Кадастровой палаты в целом. Так, в 2013 году в адрес Филиала официально поступило более сорока благодарностей на действия сотрудников отдела по г. Казань. А «неофициальных» улыбок и слов благодарности не счесть. ●

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ ВЕРИФИКАЦИИ БАЗ ДАННЫХ

КОРНИЛОВА АННА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ВЕДЕНИЯ ЕГРП УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Одной из важнейших задач, поставленных руководством Росреестра, является задача по объединению баз данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственного кадастра недвижимости. Повышение качества сведений о недвижимости – один из главных вопросов, обсуждаемый на самом высшем

уровне. Много критики звучит в адрес противоречивости информации, либо ее отсутствия в существующих базах данных.

В Управлении Росреестра по Республике Татарстан (далее – Управление) в целях повышения качества информации, содержащейся в базах данных ЕГРП и ГКН, и обеспечения предоставления в налоговые органы сопоставимых сведений об объектах налогообложения и субъектах прав на объекты налогообложения продолжается работа по сопоставлению сведений об объектах капитального строительства (далее – ОКС), содержащихся в ГКН и ЕГРП, с помощью программного комплекса «Территориальный информационный ресурс» (ПК ТИР).

Процесс получил название – верификация и гармонизация сведений ЕГРП и ГКН.

Выполнение работ по верификации и гармонизации данных в автоматизированной системе ПК ИС ЕГРП и АИС ГКН ведется силами сотрудников Управления и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан (далее – Филиал). Налажено электронное взаимодействие в части организации доступа к учетным системам (АИС ГКН, ПК ИС ЕГРП).

В основе указанных работ лежит приведение кадастровых номеров объектов капитального строительства, содержащихся в БД ЕГРП, в соответствие с кадастровыми номерами, присвоенными в ГКН, в случае, если объекты однозначно идентифицированы в части описания, в том числе по адресу. Противоречия в указанных адресах объектов недвижимости являются одной из актуальных проблем качества данных.

Работы по верификации ОКС ведутся в Управлении с октября 2012 года. За это время был утвержден Акт о включении в ГКН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости. Информация об ОКС направляется в электронном виде в формате XML, заверенной электронно-цифровой подписью уполномоченного лица.

Хотелось бы отметить, что одним из принципиальных вопросов является исключение дублирующих записей ГКН и ЕГРП, что будет

способствовать повышению «чистоты» данных и оптимизации ведения информационных ресурсов.

В результате проводимых мероприятий в настоящий момент сопоставимость ОКС по кадастровому номеру в ЕГРП и ГКН составляет порядка 91%. Прирост с апреля по декабрь составил 71%. Планируемое увеличение до конца года составляет предположительно 5%. Ожидаемый процент сопоставимости ОКС ~96%.

В сравнении со статистическими данными по верификации ОКС динамика сопоставления выглядит следующим образом:

- по состоянию на 13.04.2013 г. по кадастровому номеру в ЕГРП и ГКН сопоставлялось 20% сведений;

- по состоянию на 25.06.2013 г. по кадастровому номеру в ЕГРП и ГКН сопоставлялось 40% сведений;

- по состоянию на 29.07.2013 г. по кадастровому номеру в ЕГРП и ГКН сопоставлялось 54% сведений.

Таким образом, прирост с апреля по декабрь составил 71%.

Планируемое увеличение до конца года составляет предположительно 5%.

Ожидаемый процент сопоставимости ОКС ~96%.

В оставшиеся 4% входят объекты, которые невозможно сопоставить по следующим причинам:

- в ЕГРП зарегистрирован объект незавершенного строительства, а в ГКН на учет поставлен индивидуальный жилой дом.

- объект капитального строительства является линейным объектом и зарегистрирован в ЕГРП, как сложный объект, состоящий из нескольких сооружений, а в ГКН каждое из сооружений поставлено на учет, как самостоятельный и обособленный объект.

- в ЕГРП зарегистрированы отдельные комнаты в квартире, а в ГКН на учет поставлена квартира целиком (внесение изменений носит заявительный характер).

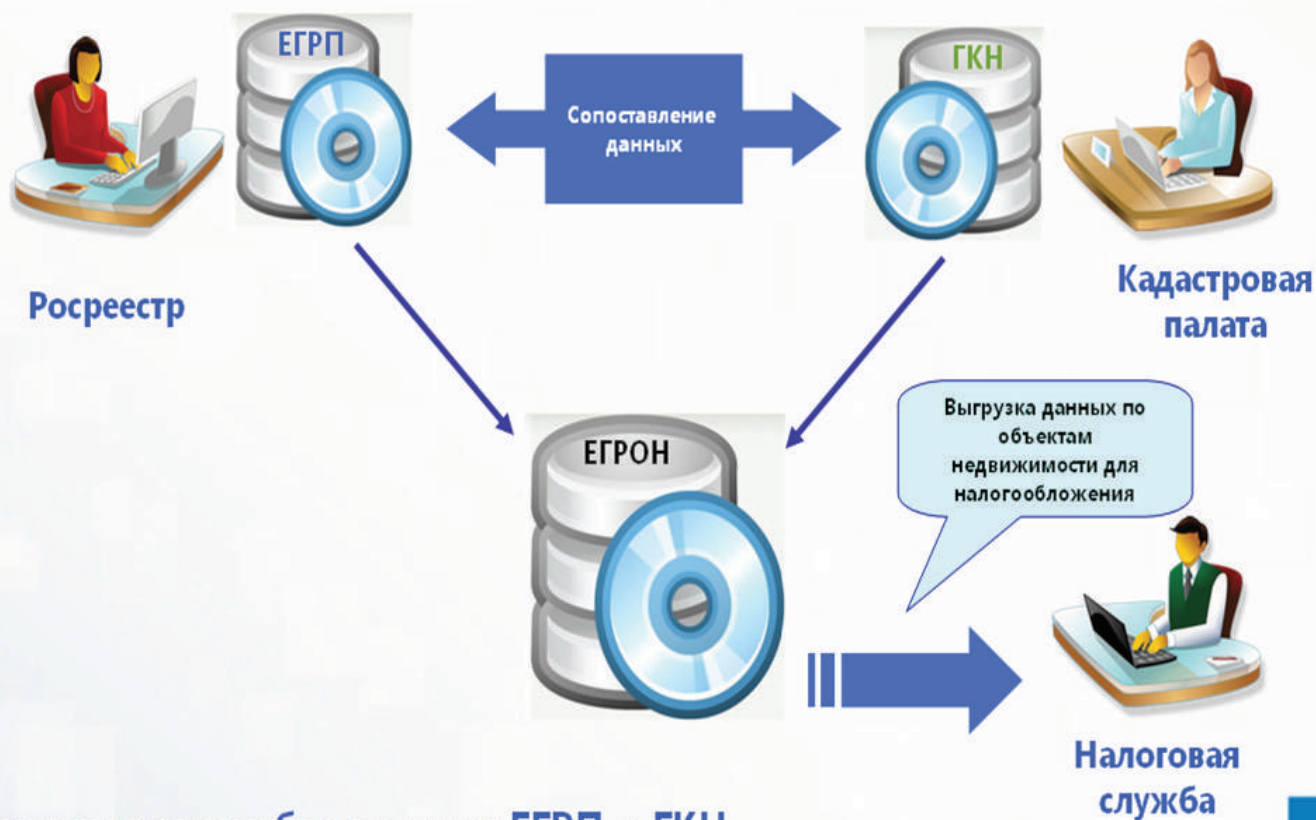
- в ЕГРП зарегистрированы стояночные места. внесение данных объектов в ГКН невозможно по техническим причинам.

- в ЕГРП по решению суда регистрировались незавершенные строительством квартиры (на основании технических паспортов, выданных органом технической инвентаризации). Восстановление таких ОКС в ГКН не представляется возможным в связи с отсутствием в ГКН данного типа объекта.

В соответствии с Порядком обмена сведениями в электронном виде о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним, утвержденным совместным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы (№ П/302/ММВ-7-11/495 от 12.08.2011 г.) Управление предоставляет в УФНС по Республике Татарстан сведения о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках с ним, правообладателях недвижимого имущества и об объектах недвижимого имущества. Так только в прошедшем году в налоговый орган направлено более 3 миллионов сведений, при том, что обычный объем направляемых сведений не превышает 900 тысяч.

**ВОПРОС ДОСТОВЕРНОСТИ СВЕДЕНИЙ ЕДИНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ
ВСЕГДА БЫЛ КРАЙНЕ АКТУАЛЕН**

Всего сопоставлено около 2,5 млн объектов



Сопоставление баз данных ЕГРП и ГКН

Начиная с января 2013г. в среднем 95% информации, направляемой в УФНС по Республике Татарстан, проходит форматно-логический контроль.

Основными ошибками, которые при прохождении форматно-логического контроля невозможно исправить для последующей передачи выгрузки объектов недвижимости в УФНС России по Республики Татарстан, являются:

- отсутствие цены сделки при наличии договора купли-продажи, не подлежащего государственной регистрации;
- в договоре купли-продажи указывается общая стоимость сделки, включающая в себя цену земельного участка и жилого дома на этом участке;
- доли указаны в гектарах;
- отсутствие возможности однозначно определения объекта недвижимости по адресу у земель сельскохозяйственного назначения, скважин и объектов придорожной полосы;

- отсутствие возможности определения даты рождения субъекта;

- отсутствие размера доли в общем имуществе;

- согласно правоприменительной практике у субъекта может быть два вида актуального права: собственность и оперативное управление;

- согласно правилам ведения ЕГРП лист подраздела II-2 по земельному участку не может содержать сведения о цене сделки;

- категория земельного участка не установлена (согласно правилам ведения Государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) в ГКН могут существовать участки с категорией «не установлено» и, согласно документам кадастровых дел которых сведения для внесения категорий земель отсутствуют.

Вопрос достоверности сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним всегда был крайне актуален.

Хотелось бы подчеркнуть, что указанные мероприятия по верификации и гармониза-

ции сведений об ОКС в базах данных ЕГРП и ГКН являются одним из инструментов достижения целей государственной политики по повышению качества государственных услуг в сфере государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастра недвижимости.

Вместе с тем необходимо отметить, что идентичность баз не является самоцелью. Стратегической задачей проведения данной работы является создание Единой федеральной информационной системы недвижимости – нового информационного ресурса, обеспечивающего переход в единую учетно-регистрационную сферу.

Однако у задачи есть и более прагматичная, но не менее важная цель, это обеспечить налоговый орган наиболее полной информацией об имеющихся объектах недвижимости и их собственниках для исчисления налогообложения.

С учетом вводимого в ближайшее время налога на недвижимость важность данной работы только возрастает. ●

ВЕРИФИКАЦИЯ И ГАРМОНИЗАЦИЯ ДАННЫХ ПО ОБЪЕКТАМ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: ИСПРАВЛЕНИЕ СВОИХ ОШИБОК ИЛИ ШАГ К СОВЕРШЕНСТВУ КАДАСТРА

АЛЕКСАНДР КОВРИГИН / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ВВОДА ДАННЫХ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Скоро будет год как с уст некоторых наших сотрудников не сходят два слова. Повторяют их как заклинание, придя на работу, произносят уходя. И эти два слова – верификация и гармонизация. Почему именно они? За ответом далеко ходить не придется, а все дело в том, что наше Учреждение совместно с Управлением Росреестра, проводит сегодня

масштабный процесс сопоставления двух баз данных по объектам капитального строительства. С одной стороны это Единый государственный реестр прав (ЕГРП), с другой – Государственный кадастр недвижимости (ГКН). В первом содержатся сведения о правах на недвижимое имущество, во втором – технические характеристики об объектах недвижимости.

Люди говорят: — «Подобно снежинкам, нет двух похожих айсбергов». Это не далеко от истины. Данные двух реестров разнятся, информация по объектам в силу разных причин различна. Все это препятствует эффективной реализации полномочий по предоставлению государственных услуг и как итог, сказывается на потребителе, на простом заявителе.

Конечно, сейчас ведется большая, серьезная и очень трудоемкая работа, направленная на повышение качества содержащихся в этих реестрах сведений в отношении объектов капитального строительства. Информация об объектах недвижимости проверяется, исправляются неточности. Но только представьте себе этот «реестр», сотни страниц, десятки тысяч строк и в каждой уникальный объект недвижимости. Вы должны подвергнуть тщательному анализу каждый объект, проверить его, если требуется внести изменения, и так в течение нескольких месяцев. Колоссальный труд.

И за этот труд, мы не можем не поблагодарить наших сотрудников. Спасибо им за проявленное терпение и, главное, за осознание всей ответственности лежащей перед ними, за все часы, дни, недели, которые они посвятили этому масштабному и трудоемкому процессу – процессу верификации и гармонизации.

Масштаб проводимых работ становится понятным, если взглянуть на цифры. Так, в отношении объектов капитального строительства проанализировано 1 353 904 объекта, что составляет 88% от общего количества подлежащих сопоставлению 1 535 219 объектов.

Только за 2013 год Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан передано, а нами в ручном режиме проанализировано и внесено в базу данных ГКН более 200 000 объектов капитального строительства, сведения о которых отсутствовали в кадастре недвижимости.

В рамках работ по верификации базы данных кадастра выявлены и на сегодняшний момент исправлены 113 000 ошибок в отношении объектов капитального строительства. За этой цифрой стоит работа, по выявлению и исправлению дублирующихся объектов, объектов с неверной привязкой и некорректными или отсутствующими характеристиками. Данная работа ведется слаженно, на высоком профессиональном уровне.

ТОЛЬКО ПРЕДСТАВЬТЕ СЕБЕ ЭТОТ «РЕЕСТР», СОТНИ СТРАНИЦ, ДЕСЯТКИ ТЫСЯЧ СТРОК И В КАЖДОЙ УНИКАЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Надо отдать должное нашим территориальным отделам, взявшим часть работ по внутренней верификации базы данных кадастра на себя. Работа по поиску и внесению года постройки, материала стен, а это более 150 000 объектов, завершена ими качественно и без нарушения установленных сроков.

Мы уверены, все затраченные усилия не напрасны, они обязательно дадут хороший результат. Итогом нашей совместной работы станет Единый государственный реестр об объектах недвижимости (ЕГРОН), который будет включать сведения ЕГРП и ГКН. Практический эффект от этой работы увидим и почувствуем не только мы, но и каждый житель нашей Республики.

Наша цель одна – повысить качество и доступность государственных услуг. Создание единого реестра недвижимости позволит физическим и юридическим лицам оформлять права на недвижимость в более комфортных условиях и получать более точную информацию об объектах капитального строительства; повысит качество информации, передаваемой в Управление Федеральной налоговой службы России по Республике Татарстан. Все вышеперечисленное, в конечном итоге, позволит качественно провести кадастровую оценку объектов капитального строительства, что в свою очередь будет являться базовой составляющей для исчисления налога на недвижимость в Татарстане. ●

ПЕРЕГИБЫ ДАЧНОЙ АМНИСТИИ

ЗУЛЬФИЯ ШАКИРОВА / ПРОКУРОР УПРАВЛЕНИЯ ПО НАДЗОРУ ЗА ИСПОЛНЕНИЕМ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРОКУРАТУРЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН, ЮРИСТ ПЕРВОГО КЛАССА.



Как известно, Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» дополнен новой статьей 25.2, регламентирующей особенности государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, предоставленный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства. Одним из документов, являющихся основанием для государственной регистрации права собственности на земельный участок, в случае, если этот земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства, является выдаваемая органом местного самоуправления выписка из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на данный земельный участок.

Введенный вышеуказанным Федеральным законом упрощенный порядок оформления прав на земельные участки стал поистине революционным, позволив многим гражданам без проблем и волокиты зарегистрировать свои права на земельные участки.

В то же время указанный порядок стал использоваться для различного рода злоупотреблений. В частности, с целью незаконного завладения земельными участками стал совершаться «должностной подлог» в похозяйственных книгах. Совершаются данные преступные деяния главами сельских поселений в целях устранения препятствий в виде конкурсных процедур в получении земельного участка «нужным» человеком, и на сегодняшний день являются самым распространенным способом хищения муниципальных земель.

Правоохранительными органами республики в течение последних лет выявлено значительное количество преступлений в сфере земельных правоотношений, совершенных должностными лицами органов местного самоуправления. В 16 муниципальных районах республики судами рассмотрено 49 уголовных дел в отношении глав сельских поселений, по вине которых с нарушением конкурсных процедур осуществлялось незаконное оформление в собственность земельных участков.

Так, например, глава Киятского сельского поселения Буинского района незаконно дал указание секретарю исполнительного комитета Киятского сельского поселения подготовить не соответствующую действительности выписку из похозяйственной книги о наличии у гражданина Н. права собственности на земельный участок, которую в последующем он лично подписал и скрепил печатью сельского Совета. При этом в данной выписке были приведены заведомо ложные сведения о том, что на лицевом счете в похозяйственной книге, которая велась с 1995 года по 2000 год, сделана запись о наличии у Н. права собственности на указанный земельный участок.

Аналогичным образом глава Киятского сельского поселения незаконно выдал еще трем гражданам выписки из похозяйственной книги, что позволило данным гражданам зарегистрировать права на земельные участки.

Приговором Буинского городского суда глава Киятского сельского поселения признан виновным в совершении преступления, предусмотренного ч.2 ст.286 УК РФ – превышение должностных полномочий.

Лаишевским районным судом Республики Татарстан рассмотрено уголовное дело в отношении главы и секретаря исполнительного комитета Пелевского сельского поселения Лаишевского муниципального района Республики Татарстан. Действия главы сельского поселения, развившиеся в выдаче незаконных выписок из похозяйственной книги, секретарю сельского поселения и своей дочери судом квалифицированы по ч.3 ст.33, ч.3 ст.159 (мошенничество), ч.2 ст.292 УК РФ (служебный подлог). Действия секретаря сельского поселения по выдаче незаконных выписок из похозяйственной книги квалифицированы по ч.2 ст.292 УК РФ (служебный подлог). Виновные лица привлечены к уголовной ответственности.

Следственными органами дается также надлежащая правовая оценка действиям составного звена преступной цепи — выгодоприобретателей. Так, в ходе расследования по уголовному делу по обвинению главы Троицко-Урайского сельского поселения установлено, что один из земельных участков на территории данного сельского поселения незаконно оформила на себя начальник Рыбно-Слободского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан, воспользовавшись фиктивной выпиской из похозяйственной

Следственными органами дается также надлежащая правовая оценка действиям составного звена преступной цепи — выгодоприобретателей. Так, в ходе расследования по уголовному делу по обвинению главы Троицко-Урайского сельского поселения установлено, что один из земельных участков на территории данного сельского поселения незаконно оформила на себя начальник Рыбно-Слободского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан, воспользовавшись фиктивной выпиской из похозяйственной

Следственными органами дается также надлежащая правовая оценка действиям составного звена преступной цепи — выгодоприобретателей. Так, в ходе расследования по уголовному делу по обвинению главы Троицко-Урайского сельского поселения установлено, что один из земельных участков на территории данного сельского поселения незаконно оформила на себя начальник Рыбно-Слободского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан, воспользовавшись фиктивной выпиской из похозяйственной



книги. Приговором Рыбно-Слободского районного суда она осуждена по ч.3 ст. 159 УК РФ за совершение мошенничества.

По уголовному делу в отношении главы Русско-Ошнякского сельского поселения привлечен к уголовной ответственности по ч.3 и ч.4 ст. 159 УК РФ также житель п.г.т. Рыбная Слобода, который, воспользовавшись фиктивными выписками из похозяйственной книги, незаконно оформил право собственности на 3 земельных участка.

Привлечение к уголовной ответственности выгодоприобретателей позволяет и значительно упрощает решение вопроса о возмещении причиненного ущерба. В таких случаях горрайпрокурорами иски о предъявлении требований предъявляются к лицам, совершившим хищение чужой собственности путём мошенничества.

В целях возврата земельных участков в муниципальную собственность прокуроры направляют в суды общей юрисдикции в порядке ст. 45 ГПК РФ в интересах муниципальных образований иски с требованиями о признании договора купли-продажи земельного участка недействительным и приведении сторон в первоначальное положение; признании недействительными записей о регистрации права собственности на земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, записей в похозяйственных книгах; истребовании земельного участка из чужого незаконного владения и др.

Если на момент выявления преступления земельный участок реализован, исковое заявление с аналогичными требованиями предъявляется к последнему приобретателю земельного участка, за которым остается право обратиться в суд с иском о возмещении вреда к лицу, совершившему преступление и похитившему спорный земельный участок.

Так, прокуратурой Верхнеуслонского района заявлено в суд 7 исковых заявлений о признании записи в похозяйственной книге и выписок из указанной книги, договора купли-продажи земельного участка недействительными, о прекращении права собственности выгодоприобретателя и аннулировании записи о государственной регистрации права на земельный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все иски судом удовлетворены. Аналогичные меры приняты прокурорами Арского, Высокогорского, Лаишевского, Мамадышского, Пестречинского, Рыбно-Слободского районов, Приволжского района г. Казани и др.

Зачастую лица, приобретшие в результате преступных действий права на земельные участки, успевают перепродать их до того, как попадают в поле зрения правоохранительных органов. В таких случаях новые собственники являются добросовестными приобретателями, однако, и в данном случае закон позволяет истребовать у них имущество.

В соответствии со ст. 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения. Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

В постановлении Конституционного суда Российской Федерации от 21.04.2003г. № 6-П изложено, поскольку добросовестное приобретение в смысле ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно только тогда, когда имущество приобретается не непосредственно у собственника, а у лица, которое не имело права отчуждать это имущество, последствием сделки, совершенной с таким нарушением, является не двусторонняя реституция, а возврат имущества из

незаконного владения (виндикация). Права лица, считающего себя собственником имущества, не подлежат защите путем удовлетворения иска к добросовестному приобретателю с использованием правового механизма, установленного п.п. 1 и 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Такая защита возможна лишь путем удовлетворения виндикационного иска, если для этого имеются те предусмотренные ст. 302 Гражданского кодекса Российской Федерации основания, которые дают право истребовать имущество и у добросовестного приобретателя (безвозмездность приобретения имущества добросовестным приобретателем, выбытие имущества из владения собственника помимо его воли и др.).

В соответствии со ст. 208 Гражданского кодекса Российской Федерации исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца об устранении всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения не были соединены с лишением владения (ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Благодаря предпринятым мерам по возврату в государственную собственность незаконно приобретенных земель начиная с 2011 года судами вынесено 20 решений по гражданским делам указанной категории, еще 13 исков прокуроров Высокогорского района и Приволжского района г.Казани находятся в настоящее время на стадии рассмотрения. ●



НОВЫЕ СОБСТВЕННИКИ ЯВЛЯЮТСЯ ДОБРОСОВЕСТНЫМИ ПРИОБРЕТАТЕЛЯМИ, ОДНАКО, И В ДАННОМ СЛУЧАЕ ЗАКОН ПОЗВОЛЯЕТ ИСТРЕБОВАТЬ У НИХ ИМУЩЕСТВО

НАРУШИТЕЛЕЙ — К ОТВЕТУ

Одной из функций Росреестра является осуществление государственного земельного надзора. Об итогах исполнения государственной функции по земельному контролю уходящего года и задачах на будущее поделился с читателями журнала начальник отдела государственного земельного надзора, землеустройства и мониторинга земель Ильнур Галеев.



■ **Ильнур Наилевич, расскажите об основных задачах государственного земельного надзора**

■ Основной задачей государственного земельного надзора является предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, их уполномоченными представителями и гражданами требований, установленных земельным законодательством, посредством организации и проведения проверок указанных лиц — говорит Ильнур Галеев.

В Управлении Росреестра по Республике Татарстан эти полномочия исполняют государственные земельные инспектора.

■ **Сколько всего государственных инспекторов осуществляют земельный надзор в нашей республике?**

■ В настоящее время в Республике государственный земельный надзор осуществляют 121 государственный инспектор по использованию и охране земель. С каждым годом количество проверок увеличивается и только за текущий год инспекторами Управления проведено более 18000 плановых и внеплановых проверок по государственному земельному надзору на территории районов и городов Республики Татарстан, проведены совместные проверки с Управлением Россельхознадзора по РТ и Министерством сельского хозяйства и продовольствия РТ, проведены внеплановые проверки в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по требованиям органов прокуратуры РТ.

■ **Ильнур Наилевич, в республике существует проблема неиспользования земель сельхозназначения и незаконно разрабатываемых карьеров. Какую работу по решению данного вопроса вы проводите?**

■ Земля всегда была главным национальным достоянием и богатством людей,

сельскохозяйственные земли в нашей республике — это достаточно большие площади и в последние годы Управлением проводится огромная работа в сфере надзора за использованием сельскохозяйственных земель, а также по выявлению незаконно разрабатываемых карьеров. По итогам мониторинга летом этого года было установлено, что 54,5 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения не используются по целевому назначению, на сегодняшний день 13 тыс. га из которых введены в сельскохозяйственный оборот. По земельным участкам долевой собственности, государственной, муниципальной собственности и невостребованного паевого фонда информация направлена в исполнительные комитеты муниципальных образований районов республики для принятия всех зависящих от них мер по вовлечению неиспользуемых земель в оборот.

Также на территории РТ имеются земельные участки сельскохозяйственного назначения, не используемые по назначению более 3-х лет, которые направлены в исполнительные органы власти для обращения в суд для принудительного изъятия у собственников. Также Управлением ведется большая работа по выявлению незаконно разрабатываемых карьеров. Государственными инспекторами проводятся проверки по выявлению незаконных карьеров, ведется работа с собственниками и арендаторами земельных участков.

■ **Сколько случаев незаконно разрабатываемых карьеров и что происходит, если выявляются такие правонарушения?**

■ На сегодняшний день насчитывается более 250 незаконно разрабатываемых карьеров, по 52 карьерам уже проведена рекультивация. По остальным карьерам ведется работа с прокуратурой. Прокуратура обращается с исками в суды на собственников участков о проведении рекультивации, выдает представления об устранении нарушения земельного законодательства. В случае выявления незаконно разрабатываемых карьеров налагаются административные наказания в виде штрафов, выдаются предписания об устранении нарушения земельного законодательства.

В случаях, когда граждане или организации продолжают использовать земельные участки с нарушением земельного законодательства в отношении них составляются материалы по ч.1 статьи 19.5 КоАП

РФ, а также материалы направляются в исполнительные органы власти для последующего обращения в судебные органы с иском о принудительном изъятии земельных участков.

■ **Законодательство Российской Федерации не стоит на месте и постоянно обновляется, это не обошло стороной и земельное законодательство. Какие изменения затронули деятельность государственного земельного надзора?**

■ Были внесены поправки в КоАП РФ согласно которым Управление было наделено полномочиями по рассмотрению административных дел, ответственность за совершение которых предусмотрено статьей 7.34 КоАП РФ (нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность).

■ **Ильнур Наилевич, какие задачи Управление в сфере государственного земельного надзора ставит перед собой на 2014 год?**

■ Наша служба нацелена и дальше продолжать в полном объеме выполнять плановые проверки по соблюдению земельного законодательства, как в отношении юридических, так и физических лиц. И в первую очередь перед нами поставлены задачи повышения качества исполнения государственной функции по государственному земельному надзору. Необходимо до минимума довести количество неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения путем ввода их в сельскохозяйственный оборот, а также продолжить выявление и пресечение незаконно разрабатываемых карьеров. Кроме того, наша служба продолжит организацию и проведение профилактических работ с населением по предотвращению нарушений в области земельного законодательства, а также увеличение количества взысканных административных штрафов за выявленные нарушения земельного законодательства. ●

СПРАВКА:

ПО РТ ЗА 2013 ГОД НАЛОЖЕНО ШТРАФОВ НА ОБЩУЮ СУММУ 8 840 701 РУБ., ВЗЫСКАНО 5 425 461,9 РУБ. (61%)



ВЫ СПРАШИВАЛИ? МЫ ОТВЕЧАЕМ!

БЫТЬ НЕ ТОЛЬКО АКТУАЛЬНЫМИ, НО И ПОЛЕЗНЫМИ ПОМОГАЕТ ОБРАТНАЯ СВЯЗЬ В ОТВЕТ НА НАШЕ ОБРАЩЕНИЕ ПРИСЛАТЬ НАИБОЛЕЕ ИНТЕРЕСНЫЕ ВОПРОСЫ, ВОЗНИКАЮЩИЕ В ПРОЦЕССЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, НАШИ ЧИТАТЕЛИ ОТКЛИКНУЛИСЬ С УДОВОЛЬСТВИЕМ. МЫ БЛАГОДАРНЫ ВАМ ЗА ОТЗЫВЧИВОСТЬ И ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ОТВЕТЫ НА ВАШИ ВОПРОСЫ

НАШИ ЭКСПЕРТЫ



Начальник отдела приёма-выдачи документов

Ада Зайдуллина



Начальник отдела государственной регистрации сделок и перехода прав физических лиц

Галина Гончарова



Начальник отдела государственной регистрации прав юридических лиц и договоров долевого участия

Лилия Сайфеева



Начальник отдела государственной регистрации арестов и предоставления информации о зарегистрированных правах на объекты недвижимости
Марат Минахметов

НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ САЙФЕЕВА ЛИЛИЯ — НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

Возможна ли государственная регистрация договора уступки по договору участия в долевом строительстве после ввода объекта в эксплуатацию?

Согласно п.2 ст.11 Федерального закона от 30 декабря 2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» уступка участником долевого строительства прав требований

по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Таким образом, в законе нет прямого запрета государственной регистрации договора уступки и в данном случае государственная регистрация возможна.

Разъясните пожалуйста следующий вопрос. Может ли юридическое лицо произвести отчуждение имущества, заложенного по договору об ипотеке?

Согласно п.1 ст.37 Федерального закона от 16 июля 1998г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» отчуждение возможно лишь с согласия залогодержателя,

если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Между физическим лицом и юридическим лицом заключен договор купли-продажи квартиры от 05.05.2013 г. По договору покупателем является юридическое лицо. Как должна производиться оплата государственной пошлины, так как ранее мы производили оплату государственной пошлины от обеих сторон договора?

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ сообщает следующее. Согласно изменениям в Гражданском кодексе РФ, государственная регистрация заключенных после всту-

пления в силу Федерального закона от 30.12.2012г. №302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1,2,3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», с 01 марта 2013г. договоров купли-продажи жилого помещения, договоров купли-продажи предприятия как имущественного комплекса, договоров дарения недвижимости, договоров ренты, в том числе с условием пожизненного содержания с иждивением не требуется. Таким образом, государственная пошлина оплачивается только за регистрацию права собственности, возникшего на основании договора. На основании п. 22 ст.333.33 Налогового кодекса РФ за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество предусмотрена уплата государственной пошлины организацией в размере 15 000 рублей.

Я представляю интересы юридического лица, которое намеревается заключить договор долевого участия на строительство нежилого помещения. На что следует обратить внимание?

Во-первых, Вы должны узнать, действительно ли, застройщик получил соответствующее разрешение на строительство, предусматривающее строительство жилых помещений.

Во-вторых, ознакомьтесь с опубликованной Проектной декларацией, которая включает в себя информацию о застройщике и проекте строительства, в том числе содержит описание жилых помещений. В-третьих, убедитесь, что до привлечения денежных средств застройщик зарегистрировал право собственности или договор аренды, либо договор субаренды на земельный участок, представленный для строительства. Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации в Управление Росреестра по РТ.

Подскажите пожалуйста размер государственной пошлины за регистрацию договора участия в долевом строительстве?

Подпунктом 30 пункта 1 статьи 333.33 Налогового Кодекса Российской Федерации предусмотрена уплата государственной пошлины за регистрацию договора участия в долевом строительстве физическими лицами в размере 200 рублей, организациями в размере 4000 рублей. При государственная пошлина должна быть разделена на количество участников сторон договора (Если договор доле-

вого участия заключен между физическим и юридическим лицом – физическое лицо уплачивает – 100 рублей, юридическое – 2000 рублей)

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

У нас есть решение суда о признании сделки купли-продажи квартиры недействительной. Достаточно ли этого решения чтобы прекратить в ЕГРП запись о праве собственности покупателя, внесенную на основании признанного недействительным договора.

В соответствии с пунктом 28 Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании судебных актов, утвержденных приказом



Федеральной регистрационной службы от 07.06.2007 №112 в случае, если судом признана недействительной оспоримая сделка и применены последствия ее недействительности, а также в случае применения последствий ничтожной сделки, государственную регистрацию прав рекомендуется проводить на общих основаниях в соответствии с требованиями статей 13, 16 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) и на основании заявления заинтересованных лиц с приложением всех необходимых для государственной регистрации документов, в том числе документов, подтверждающих оплату государственной пошлины, а также документов, подтверждающих исполнение сторонами судебного акта о применении последствий недействительности оспоримой сделки.

В пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъясняется, что, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

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

Таким образом, если сделка признана недействительной решением суда, то для прекращения записи в ЕГРП о праве собственности покупателя по признанному недействительным договору и внесения записи о праве собственности продавца по такому договору необходимо, чтобы судебное решение содержало положение о применении последствий недействительности сделки, т. е. о приведении сторон в первоначальное положение.

НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ МИНАХМЕТОВ МАРТ – НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ АРЕСТОВ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Как снять арест, наложенный на квартиру судебным приставом-исполнителем?

Для снятия ареста на квартиру, наложенного на основании постановления судебного пристава-исполнителя необходимо обратиться в соответствующий отдел судебных приставов, которым было вынесено постановление о наложении ареста для вынесения соответствующего постановления для его отмены.

После поступления в адрес Управления Росреестра по РТ посредством почтового отправления соответствующего постановления об отмене данного ареста, будет рассмотрен вопрос о прекращении данной записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законом порядке.

Судом принято определение о снятии запрета на регистрационные действия, наложенного на земельный участок. Должно ли данное определение вступить в законную силу для его исполнения?

Согласно абз.6 п.1 ст.17 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода права, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются вступившие в законную силу судебные акты.

Я являюсь арбитражным управляющим индивидуального предпринимателя. Собираюсь отправить запрос в Управление Росреестра по РТ о наличии недвижимого имущества у должника. Как правильно оформить запрос, чтобы получить сведения о зарегистрированных правах на недвижимое имущество, принадлежащее должнику?

В соответствии с Порядком предоставления сведений, содержащихся в ЕГРП, утвержденным Приказом Министерства экономического развития России №180 от 14.05.2010г. при направлении по почте запроса о предоставлении сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним необходимо заполнить запрос по установленной форме, подписать на запросе должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, копия паспорта, надлежащим образом заверенная копия судебного акта, о назначении Вас арбитражным управляющим.

Я являюсь нотариусом и у меня в работе имеется наследственное дело, по которому один из наследников по закону утверждает, что на момент составления завещания наследодатель был признан недееспособным. Могу ли я как-то проверить в Вашей организации данную информацию?

Пунктом 3 статьи 7 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» предусмотрено предоставление по запросу нотариуса сведений о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным.

В соответствии с Порядком предоставления сведений, содержащихся в ЕГРП, утвержденным Приказом Министерства экономического развития России №180 от 14.05.2010г. при направлении по по-

чте запроса о предоставлении сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным необходимо заполнить запрос по установленной форме, который заверяется подписью и оттиском личной печати нотариуса, при этом в запросе обязательно должны быть указаны реквизиты наследственного дела, в связи с которым нотариус запрашивает сведения, а также реквизиты документа, подтверждающего наделение нотариуса полномочиями.



Если запрос о предоставлении данных сведений предоставляется в форме электронного документа, такой запрос должен быть заверен электронной цифровой подписью лица, запрашивающего их.

НА ВОПРОСЫ ОТВЕЧАЕТ АДА ЗАЙДУЛЛИНА — НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПРИЁМА-ВЫДАЧИ ДОКУМЕНТОВ

Скажите пожалуйста, возможно ли по результатам сделки получить выписку из ЕГРП, а не свидетельство?

Управление обращает внимание на то, что с 1 октября, благодаря изменениям в законодательстве, государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество может быть удостоверена не только свидетельством о праве собственности, но и по выбору правообладателя подтверждена также выпиской из ЕГРП. При этом свидетельство о праве собственности оформляется только в бумажной форме.

Эта новация должна снизить немало до сих пор число мошеннических операций с недвижимостью.

Здравствуйтесь, я пенсионерка и проживаю абсолютно одна. Скажите пожалуйста, я очень переживаю, что мою квартиру могут продать мошенники, как мне защититься от них?

С 1 октября 2013 года каждый владелец недвижимости может подать заявление в Росреестр о том, что сделки с его имуществом могут производиться только при его личном обращении в регистрирующий орган. Запись о запрете действий будет внесена в ЕГРП на объекты недвижимости и сделок с ним, аннулировать которую можно только по заявлению самого собственника, решению суда, а также по решению регистратора после перехода права собственности.

Здравствуйтесь, мою квартиру продали по доверенности, которую я не выдавала. Я хочу оспорить сделку по купле-продаже через суд. Что я могу сделать до момента обращения в суд?

С 1 октября 2013 года любой предшествующий правообладатель объекта недвижимости может подать заявление в Росреестр о внесении записей о наличии возражения в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости. Этим самым, законодательство дает указанному лицу возможность обратиться в суд с целью оспаривания зарегистрированных прав.

Здравствуйтесь, я хочу купить квартиру и перед этим максимально проверить юридическую чистоту квартиры. Как я могу это сделать, кроме справки из ЕГРП о правах на объект недвижимости?

Благодаря изменениям в законодательстве у заявителей появилась возможность получения выписки, содержащей сведения о переходе прав на объекты недвижимости. Информация, содержащаяся в указанной выписке ранее носила закрытый характер и могла быть предоставлена только самому правообладателю объекта недвижимости и правоохранительным органам. Таким образом, подать запрос на получение указанной информации с 01.10.2013 может любое лицо.

Указанные нововведения призваны обезопасить добросовестного приобретателя от дальнейших неблагоприятных последствий, т.к. подобная информация будет отражаться в выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Потенциальный покупатель сможет заранее отказаться от приобретения спорного объекта недвижимости. ●



РЕШЕНИЯ ПРАВИЛЬНЫЕ, ОБЖАЛОВАНИЮ НЕ ПОДЛЕЖАТ

ДИНАРА ХУСАИНОВА / НАЧАЛЬНИК ЮРИДИЧЕСКОГО ОТДЕЛА ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Положительный имидж филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан, как учреждения, оказывающего государственные услуги, складывается из разных факторов, начиная от мнения потребителей услуг — граждан и юридических лиц и, заканчивая внешней атрибутикой — чистоты, порядка и отсутствия очередей в залах приема. Не менее пристальное внимание учреждение уделяет состоянию судебной практики, а именно количеству обжалованных в судебном порядке решений об отказах (приостановлениях) в осуществлении государственного кадастрового учета. Такой повышенный интерес вполне обоснован: рассматривая гражданское дело об оспаривании действий государственного органа, суд обязан изучить законность совершенных действий, и, в последующем, дать им правовую оценку. Причем замечено, что количество обжалованных в судебном порядке решений, принятых органом кадастрового учета, существенно снижено.

Показательно то, что по итогам работы филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан в период с 1 октября 2013 года по 31 октября 2013 года органом кадастрового учета было принято 2360 решений об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета, из них в арбитражных судах и судах общей юрисдикции было обжаловано 0 решений. Ни одно из 3571 решения о приостановлении государственного кадастрового учета также не было обжаловано в судебном порядке. Такие результаты, несомненно, являются показателем законности и объективности принимаемых решений органом кадастрового учета.

В целях снижения количества принимаемых отрицательных решений в ходе осуществления государственного кадастрового учета и сокращения сроков рассмотрения обращений, республиканской кадастровой палатой осуществляется контроль качества предоставляемых услуг, который заключается, прежде всего, в повышении уровня квалификации самих сотруд-

ников, разъяснений вышестоящих органов, составление памяток по наиболее сложным и актуальным вопросам. Работа по сокращению количества принимаемых решений об отказе в кадастровом учете — это регулярное проведение разъяснительной работы начальниками отделов с сотрудниками, а также обучение по различным темам отделом обеспечения ведения кадастра. Технологию кадастровой палаты регулярно проводится анализ ошибок, допускаемых кадастровыми инженерами при подготовке документов, необходимых для кадастрового учета, с дальнейшей подготовкой разъяснений, которые размещаются на официальном сайте Филиала kadastr.tatarstan.ru в специально созданном разделе «Для кадастровых инженеров» (в том числе раздел Разъяснения Филиала по составлению xml файлов»). В адрес кадастровых инженеров и СРО «НП Кадастровые инженеры РТ» Филиалом направляются разъяснительные письма о наиболее актуальных изменениях законодательства по вопросам подготовки документов, подготавливаемых в результате проведения кадастровых работ. В рамках личного приема граждан директором филиала и его заместителями осуществляется консультирование кадастровых инженеров. Инженеры получают ответы на интересующие вопросы, связанные с приостановлением или отказом в осуществлении кадастрового учета, с подготовкой необходимых для учета документов. В Учреждении проводятся обучающих семинаров для кадастровых инженеров по вопросам, возникающим у них в процессе работы и часто допускаемым ошибкам. Для решения проблемных вопросов проводятся семинары и совещания с органами власти и Управления Росреестра по Татарстану, как на республиканском, так и на муниципальном уровнях.

Безусловно, судебная практика такова, что количество обращений в судебные органы возрастает. И зачастую, это связано с несовершенством законодательства. Некоторые нюансы просто не предусмотрены действующими законами. Любая ситуация требует индивидуального подхода и, благодаря внимательному отношению сотрудников, в том числе юристов, многие вопросы удается разрешить во внесудебном порядке. ●

ДЕЛА О ВОЗМЕЩЕНИИ ВРЕДА ЗА УТРАТУ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

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



В последние годы участились случаи утраты добросовестными гражданами права собственности на жилые помещения, в том числе на квартиры. В связи с чем, увеличилось количество обращений граждан в судебные органы с исками к Министерству финансов Российской Федерации о взыскании разовой компенсации за счет казны Российской Федерации. При этом в качестве основания для взыскания ущерба ссылаются на статью 31.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) и на ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В настоящее время сформировалась определенная судебная практика по данной категории дел.

Так, например, гражданка Н. обратилась с подобным иском к Министерству финансов Российской Федерации в Вахитовский районный суд г. Казани. В обоснование она указала, что по вине группы мошенников лишилась квартиры, которая в судебном порядке была возвращена собственнику – Исполнительному комитету Муниципального образования г. Казани. Также она лишилась денежных средств, которые перечислила на счет в банке продавца квартиры, и которые продавец ей не вернул.

Продавец и двое его подельников были осуждены Приволжским районным судом г. Казани по части 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации за мошенничество, совершенное группой лиц по предварительному сговору в особо крупном размере с хищением у гражданки Н. имущества на сумму 1 230 000 руб. Данная группа лиц, узнав о гибели граждани-

на С., который проживал в неприватизированной квартире, изготовила поддельные документы на гражданку П. о том, что она якобы является дочерью умершего, а также о том, что она зарегистрирована в данной квартире. Затем изготовили поддельный договор приватизации на гражданку П. После регистрации права собственности за гражданкой П. нашли покупателя – гражданку Н. и продали ей квартиру, которая в действительности после смерти гражданки С. перешла в собственность Исполнительного комитета Муниципального образования г. Казани.

Решением Приволжского районного суда г. Казани с продавца – гражданки П. в пользу добросовестного покупателя – гражданки Н. была взыскана сумма ущерба в размере 1 230 000 руб., убытки в виде процентов по кредитному договору в размере 34 440 руб., а также убытки в виде расходов по ремонту в размере 61 000 руб.

Исполнительный лист для взыскания данного ущерба в принудительном порядке был направлен в исправительную колонию для обращения взыскания на доходы должника – осужденной гражданки П. Однако никаких сумм в течение года после направления для исполнения исполнительного листа гражданка Н. не получила. В связи с чем она и обратилась в Вахитовский районный суд г. Казани с иском о взыскании разовой компенсации с казны Российской Федерации в размере 1 000 000 руб.

Однако судом в удовлетворении исковых требований гражданке Н. было отказано со ссылкой на следующие обстоятельства.

В соответствии с пунктом 1 ст. 31.1 Закона о регистрации собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации.

В силу положений пункта 2 статьи 31.1 указанного Федерального закона компенсация, предусмотренная пунктом 1 настоящей статьи, выплачивается в случае, если по независимым от указанных лиц причинам в соответствии с вступившим в законную силу решением суда о возмещении им

вреда, причиненного в результате утраты указанного в настоящей статье имущества, взыскание по исполнительному листу не производилось в течение одного года со дня исчисления срока для предъявления этого документа к исполнению. Размер данной компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать один миллион рублей.

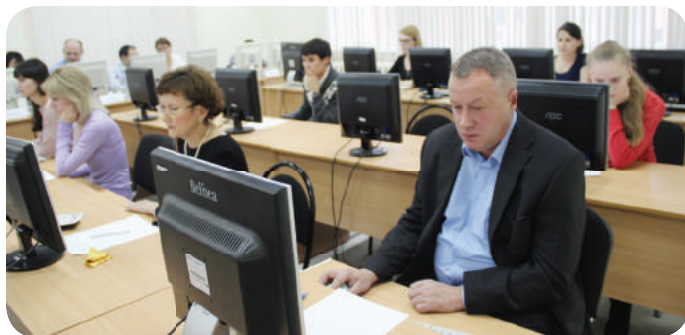
При этом пунктом 3 статьи 31.1 Федерального закона установлено, что порядок выплаты Российской Федерацией компенсации, предусмотренной пунктом 1 настоящей статьи, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Таким образом, статьей 31.1 Закона о регистрации предусмотрено взыскание добросовестным приобретателем собственности разовой денежной компенсации за счет казны Российской Федерации только при наличии следующих условий: добросовестности приобретателя; отсутствия возможности взыскания денежных средств по исполнительному листу в течение одного года со дня направления для взыскания данного исполнительного листа; незаконности действий государственных органов по государственной регистрации прав на недвижимое имущество; при наличии доказательств того, что именно в результате указанных действий государственных органов собственник лишился недвижимого имущества. Такие доказательства истцом суду не представлены, отсутствуют. Напротив, из материалов дела усматривается, а истицей не опровергнуто, что вины государственных органов не имеется, квартира выбыла из ее обладания по вине физических лиц, в отношении которых имеется приговор суда. Также истец не обжаловал бездействия в течение одного года судебного пристава-исполнителя по исполнительному листу в установленном законом порядке.

Кроме того, судом установлено, что порядок выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилые помещения, определенный Правительством Российской Федерации, к настоящему времени не установлен.

В связи с этим суд пришел к выводу, что оснований для возложения на Министерство Российской Федерации обязанности по возмещению вреда не имеется. ●

КАДАСТРОВЫЕ ВЕСТИ



5 декабря из 18 претендентов успешно прошли испытание только 9, которые в дальнейшем и смогут осуществлять кадастровую деятельность. Всего в 2013 году было проведено 12 квалификационных экзаменов, в которых приняли участие 188 претендентов, 99 из них получили аттестаты кадастрового инженера. Всего же в Республике Татарстан осуществляют свою профессиональную деятельность 628 кадастровых инженеров, в текущем году у 7 кадастровых инженеров аттестаты были аннулированы.

СПРАВКА:

Кадастровым инженером признается физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Для получения аттестата претендент должен соответствовать нескольким требованиям: быть гражданином РФ, иметь либо высшее образование, либо специальное среднее. В Кадастровые инженеры не возьмут человека с непогашенной или неснятой судимостью за умышленное преступление. Кадастровый инженер должен обладать высокой квалификацией и в полной мере соответствовать современному, динамично развивающемуся рынку недвижимости. В случае успешной сдачи экзаменов специалист получает квалификационный аттестат, и сведения о нём вносятся в государственный реестр кадастровых инженеров, который размещен на Интернет-сайте Росреестра. (www.rosreestr.ru).



ОЧЕРЕДНОЙ СЕМИНАР ДЛЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ

12 ноября в конференц-зале Управления Росреестра по Республике Татарстан состоялся обучающий семинар для кадастровых инженеров по теме «Проблемы реализации Федерального закона №250-ФЗ от 24.07.2013 г. и регулирования стоимости кадастровых работ», организованный СРО некоммерческое партнерство «Объединение кадастровых инженеров РТ». Всего в данном мероприятии приняло участие около 100 кадастровых инженеров, осуществляющих свою деятельность по всей республике.

С приветственным словом от имени Управления Росреестра по Республике Татарстан к собравшимся обратился заместитель руководителя Алмаз Минникаев. С основным докладом выступила начальник отдела обеспечения ведения кадастра филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ Эльза Гайнутдинова, она осветила основные изменения законодательства РФ, и актуальные проблемы реализации указанного закона в сфере кадастра.

Кроме того, участники семинара смогли ознакомиться с правилами формирования XML-файла по новой, четвертой схеме при подготовке электронного документа межевого плана, а также с последней версией программных продуктов ООО «ТехноКад».

Также в рамках данного семинара выступили ведущие специалисты в сфере кадастровых работ, были подняты вопросы тарифного регулирования кадастровой деятельности в РТ и порядка применения предельных максимальных цен на кадастровые работы, формирования стоимости кадастровых работ в межевой организации. В завершение семинара был проведен круглый стол, по итогам которого решено - что такие мероприятия необходимы кадастровым инженерам, так как участие представителей Управления Росреестра по РТ, Кадастровой палаты, Исполкома г. Казани и профессиональных кадастровых инженеров способствует оперативному рассмотрению проблемных вопросов, возникающих при осуществлении кадастровой деятельности. ●

КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР В РАМКАХ ТРЕХСТОРОННИХ ОТНОШЕНИЙ ИЛИ КТО ОТ КОГО ЗАВИСИТ?

ЛЕЙСАН ГАТАУЛЛИНА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Вот уже более 5 лет действует Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», который изменил систему и содержание ка-

дастра, порядок проведения кадастрового учета и порядок подготовки необходимых для него документов, ввел новых субъектов кадастровых отношений – кадастровых инженеров – и установил порядок их деятельности и ответственность.

Профессия кадастрового инженера, как и специалиста кадастровой палаты – непростая. Нам необходимо владеть знаниями и навыками в области геодезии и картографии, земельного, гражданского законодательства и т.п., а также – нормами и правилами, действующими не только в различных субъектах Российской Федерации, но и на территориях муниципальных образований.

Федеральная кадастровая палата в Республике Татарстан в рамках своих полномочий оказывает максимальную помощь кадастровым инженерам, доводя в рамках закона всю имеющуюся информацию, необходимую для выполнения кадастровых работ. На сайте Кадастровой палаты создан специальный раздел «Для кадастровых инженеров», на котором размещаются нормативные правовые акты, разъяснения, памятки, образцы документов, а также справочная информация, собранная нашими специалистами, в том числе, о нормах и правилах, действующих в разных муниципальных образованиях. Руководство кадастровой палаты регулярно консультирует кадастровых инженеров и помогает найти решение сложной проблемы, постоянно проводятся обучающие семинары, где освещаются законодательные новшества, приводятся результаты анализа допускаемых ошибок в межевых и технических планах и даются рекомендации по их устранению.

Осенью 2013 года внедрена предварительная проверка межевых и технических планов нахождение форматов-

логического контроля. То есть, кадастровый инженер имеет возможность сдать электронный вид документа для технической проверки его корректности и исправить выявленные ошибки, еще до подачи заявления о кадастровом учете. По результатам анализа документов, бесед с кадастровыми инженерами на семинарах и личных приемах, можно сделать вывод о том, что сегодня имеются грамотные и добросовестные специалисты, болеющие за свою репутацию и за заявителя. Но, к сожалению, это не ко всем относится. Хорошие специалисты обращаются за консультацией в кадастровую палату только по действительно сложным вопросам, которые и нам бывает сложно решить, а их противоположности – каждый раз задают одни и те же элементарные вопросы, не утруждая себя чтением закона или поиском необходимой информации на сайте Учреждения.

На сегодняшний день в Республике квалификационные аттестаты получили 632 кадастровых инженера, но деятельность осуществляют (то есть в кадастровую палату представляются подготовленные ими документы) лишь 461. При этом, в числе последних есть кадастровые инженеры, сдавшие экзамен на территории других регионов.

Нам известны две причины такой разницы между числом кадастровых инженеров, имеющих действующий квалификационный аттестат, и числом «работающих» (подписывающих межевые планы) кадастровых инженеров. Первой причиной является то, что некоторые руководители организаций, осуществляющих деятельность в сфере кадастровых работ, посчитали делом чести получить квалификационный аттестат кадастрового инженера, хотя сами непосредственно не выполняют кадастровые работы (работы выполняют нанятые ими кадастровые инженеры). И вторая причина – самая распространенная – в организациях содержатся «запасных кадастровых инженеров», которые продолжают деятельность в случае лишения квалификационных аттестатов работающих кадастровых инженеров.

Часто, встречаясь с проблемными делами (межевой план неоднократно по-

ступает с неисправленными ошибками, в результате чего принимается большое количество решений об отказе), специалисты кадастровой палаты созваниваются с кадастровыми инженерами, подготовившими (как мы предполагаем) межевой план, для того, чтобы объяснить, что необходимо исправить, но выясняется, что «кадастровый инженер» лишь поставил печать и подпись на документе, а изготовил его совершенно другой человек. Таким образом, лица, имеющие действующий квалификационный аттестат, – лишь «подписанты». Однако такие инженеры («подписанты»), вероятно, не понимают того, что это огромная ответственность, практически «пожизненная», за те ошибки и нарушения, которые они фактически не совершали, но под которыми подписались. Во-первых, имущественная ответственность: в соответствии с Гражданским кодексом РФ вред, причиненный имуществу гражданина или юридического лица вследствие недостатков работы или услуги, подлежит возмещению лицом, выполнившим работу или услугу, независимо от их вины и от того, состоял ли потерпевший с ними в договорных отношениях или нет. Законом также предусмотрена и административная ответственность за внесение кадастровым инженером заведомо ложных сведений в документы, подготовленные в результате кадастровых работ. Следствием является штраф в размере до 5 тысяч рублей или дисквалификация на срок до 3-х лет. В уголовном законодательстве содержатся нормы и об уголовной ответственности. Поэтому подписание результатов чужой деятельности чревато тяжелыми последствиями для «фиктивного кадастрового инженера».

В сфере проведения кадастрового учета нашей целью является сокращение количества отказов и приостановлений, сокращение сроков проведения кадастрового учета и исключение нарушений прав владельцев земельных участков. Это возможно только при участии в проведении кадастровых работ грамотных и добросовестных кадастровых инженеров. Для достижения этой цели мы будем продолжать принимать все зависящие от нас меры. ●

БУДУЩЕЕ КАДАСТРОВЫХ КАРТ

СЕГОДНЯ В КАДАСТРЕ ОТРАЖЕНО НЕМНОГИМ БОЛЕЕ 1% ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ РЕСПУБЛИКИ

АЛМАЗ АБДРАХМАНОВ / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ИНФРАСТРУКТУРЫ ПРОСТРАНСТВЕННЫХ ДАННЫХ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИНФОРМАЦИОННОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ФИЛИАЛА ФГБУ «ФКП Росреестра» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



По состоянию на ноябрь 2013 года, на кадастровой карте органа кадастрового учета Республики Татарстан (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан) содержится информация о границах более 1,8 млн. земельных участков, 46 тыс. объектов капитального строительства, 27 тыс. зон с особыми условиями использования территорий, 19 тыс. кадастровых кварталов, 456 муниципальных образований, а также границы 44 населенных пунктов и 15 территориальных зон. Кроме того, по результатам обработки поступающих в орган кадастрового учета документов происходит постоянное обновление и пополнение данной информации.

Одним из основных слоев кадастровой карты, является слой, содержащий сведения о границах земельных участков, внесенных в ГКН. Наполнение информацией проходило в течение многих лет. Основой для его создания были результаты инвентаризации земель, в соответствии с которыми в 2002-2003 гг. были внесены сведения о координатах большинства земельных участков. В дальнейшем многими правообладателями земельных участков проводились работы по уточнению местоположения границ и внесению в ГКН сведений о координатах данных объектов. В кадастре в настоящее время все еще содержатся сведения о более 640 тыс. земельных участках, имеющих на кадастровой карте неуточненные (внесенные в кадастр без межевания) границы и более 140 тыс. участках без координат. Отсутствие точных сведений о координатах земельных участков приводит к появлению пересечений на кадастровой карте, что, несомненно, отражается на качестве и достоверности сведений кадастра.

По этой причине, в целях повышения качества и достоверности сведений ГКН, Кадастровой палатой практически постоянно проводятся следующие виды работ:

- верификация (исправление ошибок) кадастровой карты, состоящая в устранении пересечений границ земельных участков, имеющих неуточненные координаты;
- выявление и направление в органы местного самоуправления перечней земельных участков, пересекающих границы муниципальных образований и населенных пунктов;
- постоянный мониторинг кадастрового деления;
- сопоставление границ Татарского и смежных с ним кадастровых округов и др.

Остановимся на первых двух мероприятиях.

В период с июня по август 2013 года в Кадастровой палате, в несколько этапов, проводилась работа по устранению пересечений границ земельных участков, имеющих в ГКН неуточненные координаты:

В результате проделанной работы скорректированы неуточненные границы более 142 тыс. земельных участков. В сведениях о границах более семи тысяч земельных участков выявлены ошибки, состоящие в наличии пересечений со смежными участками. Данные несоответствия, в первую очередь, являются следствием некачественного проведения работ по инвентаризации либо межеванию участков и, в соответствии с действующим законодательством, могут быть исправлены только по заявлению правообладателя или решению суда.

Следующим мероприятием, направленным на повышение качества и достоверности сведений кадастровой карты, является выявление и подготовка списка земельных участков, границы которых на кадастровой карте имеют пересечения с внесенными в кадастр границами населенных пунктов (устанавливаются генпланами и предоставляются в Кадастровую палату органами местного самоуправления (РТ) и муниципальных образований (устанавливаются Законом РТ и передаются в орган кадастрового учета органами го-

сударственной власти РТ). Перечень данных участков, с просьбой принять меры для устранения выявленных ошибок, направляется в адрес исполнительных комитетов. В рамках проведения данных мероприятий в органы местного самоуправления были переданы сведения о более 2 тыс. земельных участках, имеющих пересечения с границами населенных пунктов и более 17 тыс. участках, пересекающихся с границами муниципальных образований.

В соответствии с законодательством РФ, указанные пересечения могут быть исправлены путем внесения органами государственной власти или местного самоуправления изменений в установленные границы муниципальных образований и населенных пунктов (в случае выявления ошибок в данных границах) либо по заявлению собственника, а также по решению суда (в случае наличия ошибок в границах участков).

На практике же такие обращения в основном поступают от правообладателей участков, которые столкнулись с определенными сложностями при учете изменений либо разделе своего участка.

По состоянию на ноябрь проведена лишь часть комплекса работ по выявлению и исправлению подобных пересечений. Связано это лишь с тем, что сегодня на кадастровой карте Республики Татарстан отражены границы менее 50% муниципальных образований и чуть более 1% границ населенных пунктов, в то время как, например, в соседней Чувашской Республике данные слои кадастра заполнены практически на 85%.

В заключение хотелось бы отметить, что работа по верификации карт была начата по собственной инициативе ОКУ и каких-либо контрольных сроков исполнения пока нет, но имеется четкое представление о том, какой мы видим кадастровую карту нашей Республики в будущем. Для достижения данной цели ОКУ совместно с органами государственной власти и местного самоуправления предстоит проделать сложную и кропотливую работу, требующую немалых сил и вложений. ●

ЗЕМЛЯ ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ ТОЖЕ ОБЩАЯ?!

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



Вопрос о регистрации права на землю под многоквартирными домами не оставляет равнодушными собственников жилья. Одни, опасаясь за не-

прикосновенность территории, агитируют соседей за оформление собственности на землю, другие же, не желая платить дополнительные налоги, сопротивляются. Для тех, кто все-таки решился зарегистрировать право общей долевой собственности на земельный участок под многоквартирным домом, специалисты Управления Росреестра по Республике Татарстан дадут свои рекомендации.

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, согласно ст.36 Жилищного кодекса РФ входит в состав общего имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

Вне зависимости от того, будет ли проведена государственная регистрация права этой собственности или нет, право общей долевой собственности владельцев помещений в данном доме на указанный земельный участок возникает с момента формирования земельного участка и проведения его кадастрового учета.

Согласно Закону о регистрации государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя или уполномоченного им на то лица. Иными словами, если Вы желаете, чтобы возникшее в силу закона право общей долевой собственности на указанный земельный участок было «зафиксировано» в ЕГРП, необходимо обратиться в установленном порядке в Управление Росреестра по Республике Татарстан, представив документы, перечень которых можно найти на официальном сайте to16.rosreestr.ru в разделе «Регистрация прав» — далее «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним» — «Информация для граждан» — «Общее имущество в многоквартирном

доме». Кстати, весь пакет документов необходимо будет представить только первому обратившемуся лицу, остальным, по общему правилу, достаточно подать заявление и уплатить госпошлину в размере 100 рублей.

При этом обращаем ваше внимание на то, что в соответствии с п.74 Правил ведения ЕГРП отдельное свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок как общее имущество в многоквартирном доме не выдается. В случае если заявитель желает получить свидетельство о праве собственности на земельный участок как общее имущество в многоквартирном жилом доме, после проведения

регистрации права общей долевой собственности на указанный земельный участок необходимо обратиться за выдачей повторного свидетельства на помещение (квартиру) в многоквартирном жилом доме либо за предоставлением информации в порядке, предусмотренном ст.7,8 Закона о регистрации.

Надо отметить, что вся вышеуказанная информация касается всех собственников как жилых, так и нежилых помещений, расположенных в многоквартирном жилом доме, то есть не только физических лиц (граждан), но и юридических лиц. ●



ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ ВХОДИТ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО СОБСТВЕННИКАМ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НА ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

ПОЗДРАВЛЯЕМ С НОВОСЕЛЬЕМ!

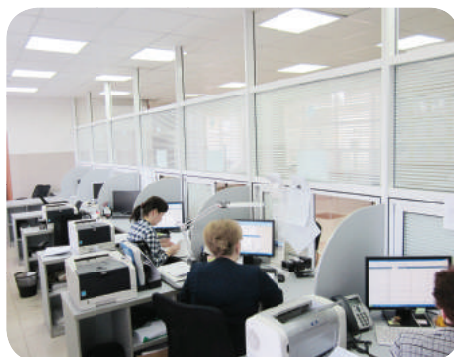
В рамках деятельности развивающихся в стране многофункциональных центров Управлением Росреестра по РТ совместно с органами государственной власти и местного самоуправления проделана масштабная работа в этом направлении. Подавляющее большинство территориальных подразделений Управления размещены совместно с подразделениями филиала Кадастровой палаты и другими организациями в удобных и функционально приспособленных помещениях. Так, только в 2013 году справили новоселье Высокогорский, Аксубаевский и Спасский отделы Управления, также в ближайшее время планируется завершить строительство многофункционального центра в Атинском районе. Так что совсем скоро жители данного района смогут получать наши услуги в не менее комфортных условиях.

Основной задачей многофункционального центра является повышение качества предоставления государственных и муниципальных услуг, упрощение процедур получения услуг за счет реализации принципа «единого окна», повышение комфортности процесса получения услуг для населения, сокращение временных и финансовых затрат, а также противодействие коррупции, ликвидация рынка посредников при предоставлении государственных и муниципальных услуг.

Важным событием в качественном развитии системы оказания государственных услуг в городе Казани явилось образование нового территориального отдела в Ново-Савиновском районе. Более того, в ближайшее время в Казани для удобства заявителей будет открыт новый территориальный отдел Управления – в Советском районе, тем самым удачное географическое местоположение, а также удобная транспортная развязка сделают новый отдел одним из самых посещаемых заявителями.

С началом функционирования Южного отдела Управления на территории города Казани будут действовать сразу три территориальных отдела, которые не только приближают место оказания государственных услуг к месту жительства или работы граждан, но и разгружают потоки заявителей.

Все это несомненно способствует повышению качества и доступности государственных услуг, сокращению очередей и увеличению количества граждан, положительно оценивающих деятельность ведомства.





ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Аврамченко Людмила Ивановна – главный специалист-эксперт Нижнекамского отдела
Елизаров Сергей Анатольевич – водитель легкового автомобиля 5 разряда отдела материально-технического обеспечения
Дудников Александр Александрович – ведущий специалист-эксперт отдела по защите государственной тайны и мобилизационной подготовки

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Хакимова Фарида Фарзутдиновна – ведущий инженер отдела ввода данных
Хафизова Елена Петровна – начальник отдела ведения архива
Бильданова Назирия Хабибулловна – ведущий инженер отдела по Лаишевскому району
Минвалеев Ильдар Абдулкаюмович – дворник отдела материально-технического снабжения
Лавренова Марина Юрьевна – инженер 1 категории отдела по Чистопольскому району

Дорогие юбиляры!

Примите искренние и сердечные поздравления с Вашим юбилеем! Пусть работа приносит Вам удовольствие и радость, вдохновляет на новые успехи, дарит уважение окружающих людей. Пусть сбудутся Ваши сокровенные желания и устремления, сохранится все хорошее и преумножатся мгновения радости, любви и оптимизма. От всей души желаем Вам крепкого здоровья, благополучия, огромной жизненной энергии в Вашей ответственной работе!



ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ / №2 (13) октябрь 2013

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, Хабибулина Лейсан, press@rosreestr.org
 Садыкова Чулпан, Сафонова Виктория, Хисамова Лилия

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. 255-24-43

Телефон для консультаций: 255-25-25,

255-25-26, 255-25-27

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

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

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»

ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Телефон: (843) 533-10-82, 533-10-92

Адрес электронной почты: fgu16@u16.rosreestr.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 зайти в разделе «Электронные услуги» — «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»).

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



Федеральное бюро
технической инвентаризации
ФГУП "РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"

24 ЧАСА В СУТКИ
7 ДНЕЙ В НЕДЕЛЮ
ПО ВСЕЙ СТРАНЕ