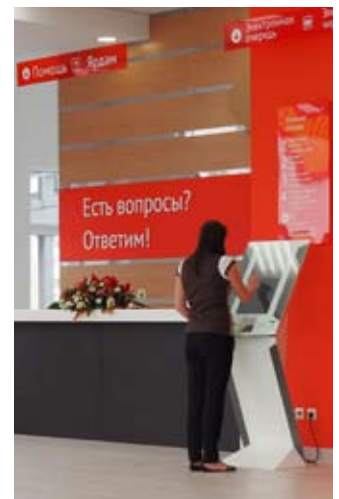


# ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№3 (29)  
2018

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ - ПРОСТО О СЛОЖНОМ



## ПОДВОДИМ ИТОГИ 2018 ГОДА

### В НОМЕРЕ

- Росреестру – 10 лет: итоги и перспективы
- Какие изменения ждут садоводов в 2019 году?
- Новеллы в законодательстве о нотариате



# УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ, ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!



В 2018 году в системе Росреестра отмечают сразу три важные даты.

Служба празднует свое десятилетие, современная система государственной регистрации прав – 20-летие, а Центр геодезии, картографии и ИПД – 90 лет со дня образования легендарного ЦНИИГАиК.

С момента создания Росреестра проделана огромная работа. Ведомство стало важнейшим звеном экономики страны. Стоимость всего учтенного в Едином государственном реестре недвижимого имущества более 670 триллионов рублей. Порядка 80% всех посещений МФЦ связано с работой нашей Службы.

Сегодня Росреестр является одним из передовиков в госсекторе по оказанию услуг в электронной форме. При этом мы входим в топ-5 ведомств по объему обрабатываемой информации. За 10 лет в Едином государственном реестре накоплено порядка 300 млн. записей о недвижимости и правах на нее.

Сейчас Служба оказывает три услуги в секунду. Это значит, что труд людей, работающих в системе Росреестра, постоянно востребован.

Не могу не отметить работу земельных инспекторов. Мы одни из первых внедрили риск-ориентированный подход в надзорную деятельность, при этом почти вдвое повысили эффективность проводимых проверок.

Сейчас в рамках национального проекта по цифровой экономике большое внимание уделяется картографическому обеспечению. Знаю, что на этом участке в системе Росреестра трудятся преданные своему делу люди.

Благодаря стабильной работе Кадастровой палаты в стране создан и развивается уникальный ресурс – Публичная кадастровая карта, применяются современные высокоточные методы определения границ, совершенствуется процедура определения кадастровой стоимости.

Надежная работа такой большой системы, как Росреестр, невозможна без высококлассных обеспечивающих специалистов – юристов, финансистов, работников кадровых служб.

В нашей Службе особенные люди – сильные, высокопрофессиональные, умею-

щие приходить на помощь и решать нестандартные задачи. Так было всегда.

Я благодарю каждого работника за его вклад в общее дело, за преданность выбранному пути. Желаю вам и вашим близким доброго здоровья и благополучия.

Впереди у Росреестра большое будущее. Мы уверенно смотрим вперед и достойно выполним поставленные перед нами задачи.

**Заместитель Министра экономического развития Российской Федерации –  
руководитель Росреестра  
В. В. Абрамченко**



## ПРЕЗИДЕНТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

12.10.2018 г.

№ Пр-183

Москва, Кремль

### Сотрудникам Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

Уважаемые друзья!

Поздравляю вас с 10-летием создания Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

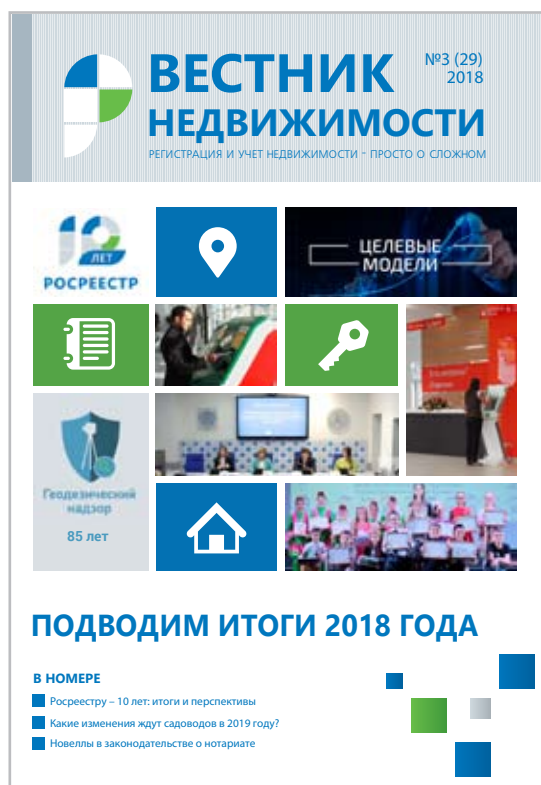
За прошедшие годы ваша Служба накопила значительный опыт, сформировалась как серьезное, авторитетное ведомство. Сотрудниками Росреестра и его территориальных органов была проведена сложная, масштабная работа по формированию Единого государственного реестра недвижимости, содержащего более 300 миллионов записей обо всем учтенном на территории России недвижимом имуществе. Этот огромный массив информации востребован в решении важных задач, главные из которых связаны с обеспечением законных прав и защитой интересов граждан, развитием деловой, инвестиционной активности, бережным, рациональным использованием наших природных богатств.

Уверен, что профессиональная компетентность, ответственность, широкое внедрение самых современных технологий – позволят вам и впредь эффективно трудиться – на благо страны.

Желаю успехов и всего наилучшего.

В.Путин

# УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!



Для нашей редакции этот предновогодний номер журнала стал особенным. В тот момент, когда он готовился к выпуску, мы узнали, что «Вестник недвижимости» стал призером международного конкурса среди корпоративных СМИ – «Медиалидер-2018». Это знаковое событие произошло в год, когда мы отмечаем 20-летие системы регистрации недвижимости в России и 10-летие Росреестра.

«Вестник недвижимости» в следующем году также отметит свой первый крупный юбилей – 10 лет. И нам очень приятно в преддверии этой значимой даты получить такую награду – признание наших заслуг, заслуг всех сотрудников, работающих над выпуском Вестника.

Но для редакции журнала такая награда не просто приятное событие, она вдохновила и наполнила нас большим энтузиазмом в стремлении сделать наш журнал еще лучше и интереснее. Поэтому мы выбрали для вас самые актуальные на сегодняшний день темы, о которых от первого лица рассказывают настоящие профессионалы в своей сфере.

Очень надеемся, что вы узнаете для себя много новой и полезной информации. От всей души поздравляем вас с наступающим Новым годом, наши дорогие читатели, мы работаем и стараемся именно для вас!

Главный редактор Евгения Бабич

## ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №3 (29) ДЕКАБРЬ 2018

Слово редактора	3	Что нужно знать об электронной подписи	24
Вести	4	Взаимодействию с кадастровыми инженерами Росреестр Татарстана уделяет особое внимание	25
Росреестру – 10 лет: итоги и перспективы	8	Проблемы, которые нам предстоит еще решить...	26
Кадастровая палата Республики Татарстан работает по-новому	9	«РКЦ «Земля» – крупнейшее землеустроительное предприятие Поволжья	27
Многофункциональные центры – на все случаи жизни	10	Проводимая работа показала свою эффективность	28
Какие изменения ждут садоводов в 2019 году?	12	Особенности Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации по категории дел об оспаривании решений, действий (бездействия) государственных органов	29
С начала года татарстанцы провели через инфоматы более 200 тысяч платежей по линии Росреестра	16	Росреестр Татарстана отметил юбилей!	31
Что изменилось для участников долевого строительства	17	Росреестр Татарстана провел III благотворительный фестиваль	32
Новеллы в законодательстве о нотариате	19	Поздравляем с юбилеем	34
Какие сделки с недвижимостью необходимо удостоверить у нотариуса	20		
Особенности проведения анализа финансового состояния должника в различных процедурах банкротства	22		

## РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА СТАЛ ПРИЗЕРОМ МЕЖДУНАРОДНОГО КОНКУРСА «МЕДИАЛИДЕР-2018»



Управление Росреестра по Республике Татарстан вошло в число победителей международного конкурса корпоративных СМИ «Медиалидер-2018», заняв III место в номинации «Лучший журнал для клиентов» за журнал «Вестник недвижимости», выпускаемый ведомством с 2009 года.

«Для Росреестра этот год стал знаковым: мы отмечаем 20-летие системы регистрации недвижимости в России, 10-летие Росреестра и 9-летие Управления Росреестра по Республике Татарстан. «Вестник недвижимости» в следующем году также отметит свой первый крупный юбилей – 10 лет. И нам очень приятно в преддверии этой значимой даты получить такую награду – признание наших заслуг, заслуг всех сотрудников, работающих над выпуском Вестника», – отметил заместитель руководителя Росреестра Татарстана Алексей Слесаренко на церемонии награждения, прошедшей накануне в Москве в рамках международной практической конференции «ПРЕСС-СЛУЖБА-2018: новые технологии PR-работы».

«Внедрение любых нововведений, упрощающих жизнь, дело сложное и ответственное, и встречается сотрудниками и населением не всегда с энтузиазмом, просто потому, что пока еще непривычно и незнакомо. Поэтому мы хотим познакомить читателей со всеми изменениями учетно-регистрационной сферы и тем самым сделать ее понятной и доступной. Благодаря информированию сотрудников и граждан о всех новшествах законодательства их внедрение происходит «безболезненно» и встречается совершенно с другим настроением. Сотрудники понимают, что на них, как государственных гражданских служащих, возложена ответственная миссия улучшения качества государственных услуг, укрепление государственности Российской Федерации и формирование гражданско-правового общества. Результат реализации проекта среди граждан – понимание, что все новшества и внедрения разработаны именно для их удобства и улучшения условий ведения бизнеса в Российской Федерации», – отмечают также в Управлении.

### В РЕЕСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ СОДЕРЖАТСЯ СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ 450 НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ТАТАРСТАНА ИЗ 3118

К концу 2017 года в кадастре содержались сведения о границах 368 населенных пунктов Татарстана. К началу декабря этого года их количество увеличилось до 450 и составляет сейчас 14% от общего числа населенных пунктов в республике. Согласно плану, утвержденному Правительством РФ, в настоящее время в Единый государственный реестр недвижимости уже должны быть внесены сведения о границах 37% населенных пунктов региона. Полностью работа по внесению границ в ЕГРН должна быть завершена к концу 2020 года.

Наличие в реестре недвижимости сведений о границах муниципальных образований и населенных пунктов позволяет органам власти вовлечь земельные участки в коммерческий оборот, а гражданам – беспрепятственно использовать участки согласно их целевому назначению. Согласно данным Росреестра, наилучшие показатели по увеличению доли границ населенных пунктов, внесенных в ЕГРН, показали Ненецкий автономный округ – 63% и Ингушетия — 40%.

Границы населенных пунктов устанавливают органы местного самоуправления,

утверждая генеральный план городского округа, поселения, в котором отображаются границы. Они же обязаны подготовить в соответствии с существующими требованиями сведения о границах и направить их в орган регистрации.

Год назад законодатели исключили территории населенных пунктов из состава объектов землеустройства и тем самым упростили процедуру внесения в реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов. В отношении них подготовка землеустроительной документации, а также карт (планов) объектов землеустройства не требуется.

Согласно Земельному кодексу РФ, орган регистрации откажет во внесении сведений в реестр недвижимости, если границы населенных пунктов пересекаются с границами муниципальных образований, а также с границами земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Однако, в определенном случае границы населенного пункта могут быть изменены самостоятельно специалистами кадастровой палаты по контурам границ земельного участка, попавшего под пересечение. Изменения вносятся только при условии, что 75 и более процентов площади участка находится в границах населенного пункта.

За консультацией по вопросам внесения границ населенных пунктов и территориальных зон в ЕГРН, в том числе за проверкой XML – документов можно обращаться в Кадастровую палату по РТ.

В настоящее время наибольшее число границ населенных пунктов установлено, и внесено в реестр недвижимости в Заинском (93%), Бугульминском (80%), Лаишевском (56%) и Елабужском (54%) районах. В госреестре также содержатся границы Казани и Набережных Челнов.

Сведения обо всех населенных пунктах, границы которых внесены в ЕГРН, отображаются на публичной кадастровой карте.

### МОЛОДЕЖНЫЙ СОВЕТ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА ПОДВЕЛ ИТОГИ

7 декабря в зале совещаний Управления состоялось итоговое заседание Молодежного совета Управления Росреестра по Республике Татарстан в 2018 году.

В рамках заседания председателем Молодежного совета Алексеем Слесаренко были подведены итоги деятельности за уходящий год. Он отметил, что в этом году Молодежным советом была проделана большая работа, уделено особое внимание благотворительным мероприятиям. Также было проведено большое количество ме-

роприятий, приуроченных к 10-летию Росреестра. Наиболее значимыми из них стали «Сад дружбы», высаженный на территории Дербышкинского детского дома, Единый день консультаций, где граждане смогли проконсультироваться в один день и в одном месте сразу у нескольких ведомств и организаций, задействованных в процессе регистрации недвижимости. Также Алексей Николаевич отметил, что на этом работа не закончена. В преддверии празднования нового года по традиции членам совета предстоит посетить подшефные детские дома с подарками и сладостями.

Кроме того, на данном заседании был избран новый председатель Молодежного совета. Решением «единогласно» им стала главный специалист – эксперт отдела организации и контроля Управления Яна Галлямова.

Также на мероприятии заместителями руководителя Евгенией Бабич и Алексеем Слесаренко были награждены дипломами и благодарственными письмами все участники и сотрудники, принимавшие активное участие в организации и проведении III благотворительного фестиваля творчества среди сотрудников Управления, прошедшего 1 декабря. Данный фестиваль также был приурочен к 10-летию Росреестра.

Следующее заседание Молодежного совета запланировано на январь 2019 года, где члены Молодежного совета обсудят и утвердят план работы на следующий год.

### ТАТАРСТАНЦЫ ЗАПРОСИЛИ БОЛЕЕ 1 МЛН СВЕДЕНИЙ ИЗ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

За 10 месяцев этого года Кадастровая палата по РТ подготовила свыше 1 млн выписок сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по запросам граждан и юридических лиц.

ЕГРН – это свод достоверной информации об объектах недвижимости на всей территории Российской Федерации. Он содержит сведения, которые вносятся при постановке объектов недвижимости на кадастровый учет, при регистрации права собственности, и другую важную информацию. Однако реестр используется не только для внесения сведений, но и для их выдачи любым заинтересованным лицам. Это может быть выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, кадастровый план территории, справка о кадастровой стоимости и другие необходимые для заявителя сведения.

Подать запрос о предоставлении сведений из ЕГРН можно в удобной для заявителя форме: в бумажной форме (через МФЦ или почтой) или электронным способом (на официальном сайте Росреестра или Едином портале государственных услуг).

Срок на обработку органом регистрации запроса о предоставлении сведений из ЕГРН установлен законодательством и не может превышать 3 рабочих дней. 3 дня отсчитываются с момента поступления зап-

роса в орган регистрации. При подаче запроса через многофункциональный центр (МФЦ) срок выдачи сведений заявителю увеличится на 2 рабочих дня. Это время отводится на отправку/получение сведений при взаимодействии с органом регистрации. Таким образом, максимальное число дней, которое отводится на получение сведений заявителем, не может превышать 5 рабочих дней.

«Исключением здесь является запрос от нотариуса, направленный в электронной форме в автоматизированном режиме. Сведения в данном случае предоставляются в электронной форме в автоматизированном режиме незамедлительно, но не позднее следующего рабочего дня после дня направления соответствующего запроса», – пояснил начальник отдела Кадастровой палаты по РТ Адель Валеев.

Запросить сведения об объекте недвижимости, который расположен в другом регионе, можно и не выезжая за пределы республики. Для этого нужно подать экстерриториальный запрос. Срок получения сведений через МФЦ по данному виду запроса не превышает 5 рабочих дней.

В случае если запрашиваемые сведения отсутствуют в ЕГРН или предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с федеральным законом, орган регистрации в срок не более 3 рабочих дней со дня получения им запроса о предоставлении сведений направляет уведомление об отсутствии в ЕГРН запрашива-

## В КОНКУРСЕ «НЕЧКЭБИЛ» СЕМЬЯ САХАБУТДИНОВЫХ УДОСТОЕНА НЕСКОЛЬКИХ НАГРАД



В ноябре завершился 14-й Республиканский конкурс красоты материнства и семьи «Нечкэбил». 12 семей из десяти районов, среди которых семья Сахабутдиновых, с гордостью рассказывали о себе и своих семейных традициях.

По итогам конкурса, который проходит при поддержке Президента Республики Татарстан Рустама Минниханова в рамках федерального партийного проекта «Крепкая семья», начальник Аксубаевского отдела Росреестра Татарстана Лилия Сахабутдинова была удостоена номинации «Нурлы Нечкэбил» – «Лучезарная». Кроме памятных подарков семье Сахабутдиновых также были вручены почетная грамота от Министерства труда, занятости и социальной защиты «За вклад в возрождение и укрепление семейных традиций, достойное воспитание и развитие детей», а также Благодарственное письмо от сторонников Единой России за активную гражданскую позицию и участие в общественной жизни Аксубаевского муниципального района.

«Уставшая, но довольная, – так говорит Лилия о своих впечатлениях от участия в конкурсе. – Праздничная программа длилась с трех часов дня до восьми вечера. Да и весь ноябрь график был очень плотным, насыщенным: репетиции каждые выходные, фотосессии, разучивание вальса, дефиле – все это для меня приятные хлопоты».

Особенно Лилия благодарна группе поддержки – сотрудникам Росреестра Татарстана, которые пришли поддержать коллегу в этот день в концертный зал «Академия».

Мы искренне поздравляем Лилию Сахабутдинову и ее семью с достойным выступлением в конкурсе, желаем дальнейших успехов и всегда оставаться такой же лучезарной!

емых сведений или обоснованное решение об отказе. У казанцев сейчас есть возможность получить готовые сведения быстрее. В сентябре этого года Кадастровая палата по РТ начала оказывать новую услугу по доставке сведений в указанное заявителем место в пределах столицы республики. Документы доставляются заказчику через день после осуществления запроса. Этой возможностью воспользовалось уже свыше 1000 человек. Подробная информация о новой услуге Кадастровой палаты по РТ размещена на сайте учреждения.

### ЛУЧШИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ ИНСПЕКТОР РАБОТАЕТ В ЗАИНСКОМ ОТДЕЛЕ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА

В Управлении Росреестра по Республике Татарстан впервые состоялся конкурс «Лучший по профессии» в сфере государственного земельного надзора. В профессиональном конкурсе участвовали Марат Габдрахманов, Рустем Минвалеев, Айрат Талипов, Юлия Валиуллина, Рамиль Хакимуллин и Марина Митакова. Конкурсные задания включали в себя теоретическую и практическую части, а также выполнение домашнего задания. Так, с целью проверки теоретических знаний конкурсантам необходимо было на время ответить на 52 вопроса. Также предлагалось найти заведомо допущенные ошибки в делах об административных правонарушениях. Не менее интересным было выполнение домашнего задания, предполагающего выработку предложений, направленных на улучшение работы в области государственного земельного надзора. Все участники конкурса справились с заданиями достойно, продемонстрировали самый высокий уровень профессиональной подготовки. Тем не менее, лучшим из лучших стал государственный земельный инспектор из Заинского отдела Рамиль Хакимуллин. На втором месте – Юлия Валиуллина из межмуниципального отдела по Елабужскому и Менделеевскому районам, на третьем – Марат Габдрахманов из отдела государственного земельного надзора, геодезии и карто-

графии Управления. Также была отмечена Марина Митакова, представляющая Нурлатский отдел.

Заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Артем Костин в своем поздравительном слове поблагодарил специалистов за участие в конкурсе, направленном на повышение профессионального мастерства, а также отметил, что наиболее интересные презентованные во время проведения конкурса идеи по улучшению работы будут предложены для внедрения в практику Управления.

### МФЦ ЗАВЕРЯЕТ ВЫПИСКИ ИЗ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

С 1 ноября татарстанцы стали получать в МФЦ сведения из реестра недвижимости, подготовленные кадастровой палатой, но заверенные МФЦ. Полномочиями по подтверждению содержания документов многофункциональные центры наделены постановлением Правительства Российской Федерации.

Теперь Кадастровая палата по РТ передает выписки из ЕГРН в МФЦ в электронном виде, а сотрудники офисов «Мои документы» составляют экземпляр на бумажном носителе. Многофункциональный центр обязан обеспечить неизменность информации; проверить подлинность электронной подписи, а также заверить выписки из соответствующей информационной системы своей печатью.

В заверенных документах содержатся реквизиты сертификата ключа проверки электронной подписи лица, заверившего электронный документ; наименование и адрес МФЦ, выдавшего соответствующую выписку на бумаге; ФИО уполномоченного сотрудника, дата и время составления экземпляра.

Как пояснила директор ГБУ МФЦ в РТ Ленара Музафарова, документы, заверенные сотрудником МФЦ, имеют равную юридическую силу с бумажным документом, подписанным сотрудником органа регистрации. «Сам факт того, что много-

функциональные центры наделили такими полномочиями, свидетельствует о том, что МФЦ является серьезным институтом по предоставлению государственных услуг и ему можно доверять. Сотрудники нашего учреждения уже заверяют справки Пенсионного фонда, МВД, выписки из реестра налоговой службы, передаваемые нам в системе электронного межведомственного взаимодействия», – подчеркнула она.

При желании заявитель может получить сведения из ЕГРН в виде электронного документа, заверенного уполномоченным сотрудником органа регистрации с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи или получить их на бумажном носителе с печатью учреждения, предоставляющего сведения. В этих случаях документ направляется заявителю электронной либо обычной почтой.

### УВЕДОМЛЕНИЕ О НАЧАЛЕ (ОКОНЧАНИИ) СТРОИТЕЛЬСТВА МОЖНО ПОДАТЬ ЧЕРЕЗ МФЦ

Федеральный закон, который ввел уведомительный порядок при строительстве садовых и индивидуальных жилых домов, вступил в силу в августе. В октябре Минстрой России утвердил формы уведомлений, в соответствии с которыми владельцы недвижимости должны сообщать властям о начале или завершении строительства индивидуальных и садовых домов, а также о каких-либо изменениях в них или их конструкции.

Уведомления застройщик направляет в органы местного самоуправления. Направить уведомление можно через МФЦ. Уведомления в Татарстане принимают все центры «Мои документы», включая восемь казанских офисов. Столичные МФЦ начали прием уведомлений, заключив соответствующее соглашение с исполнительным комитетом Казани.

В течение семи рабочих дней органы власти должны проверить соответствие параметров дома существующим нормативам. Отсчет установленного срока, в случае, если уведомление о начале строительства подано через МФЦ ведется с момента передачи документа специалистам исполкома. Фактически срок может увеличиться на несколько дней из-за временных затрат на курьерскую доставку.

При положительном результате проверки выдается уведомление о соответствии. После этого можно начинать строить дом. После окончания строительства в течение месяца необходимо снова уведомить администрацию, приложив к уведомлению о завершении строительных работ документы для регистрации права на возведенный объект (технический план, квитанцию



об оплате государственной пошлины). Согласно внесенным в Градостроительный кодекс изменениям, муниципальные власти сами обязаны передать документы на оформление недвижимости в Росреестр. По закону кадастровый учет и регистрация права на созданный объект происходят одновременно. До 1 марта 2019 года владельцы жилых домов, построенных на земельных участках для ведения садоводства и дачного хозяйства, вправе обратиться с заявлением о кадастровом учете и регистрации права данных объектов, соблюдая прежний порядок подготовки документов и представил технический план, подготовленный на основании декларации.

### **ПУБЛИЧНЫЙ СЕРВИТУТ ПОМОЖЕТ РЕШИТЬ ПРОБЛЕМУ ПЕРЕСЕЧЕНИЯ ГРАНИЦ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Одна из причин, которая может послужить причиной отказа внесения сведений в ЕГРН – пересечение границ населенных пунктов с границами земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов (газопроводов, нефтепроводов, тепловых сетей и т.д.), уже учтенных в кадастре. Данная проблема может быть решена путем оформления публичного сервитута и снятия земельного участка с кадастрового учета. Такая возможность предусмотрена федеральным законом №341-ФЗ, вступившим в силу 1 сентября этого года. Он, в частности, упростил размещение линейных объектов.

Юридические лица могут теперь переоформить права бессрочного пользования земельным участком или аренды на публичный сервитут. Но только в том случае, если Земельный кодекс позволяет устанавливать для размещения сооружений такой способ пользования землей. При этом должно быть соблюдено еще одно условие – права собственности, оперативного управления или хозяйственного ведения на сооружения должны быть оформлены до 1 сентября 2018 года.

После переоформления участок будет снят с кадастрового учета. В данном случае будет решена и проблема пересечения границ. Полномочиями по установлению публичного сервитута обладают органы госвласти или местного самоуправления.

Сведения о публичном сервитуте вносятся в реестр границ Кадастровой палатой по РТ в течение 15 рабочих дней с момента получения решения об установлении публичного сервитута и сведений о его границах от уполномоченного органа. Он, в свою очередь, направляет его в орган регистрации прав в течение 5 рабочих дней со дня принятия.

### **В МФЦ КАЗАНИ И НАБЕРЕЖНЫХ ЧЕЛНОВ МОЖНО ЗАКАЗАТЬ ДОСТАВКУ ЗАПРОШЕННЫХ СВЕДЕНИЙ ИЗ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

Кадастровая палата по Республике Татарстан оказывает для жителей Казани новую услугу. По желанию человека, запрашивающего выписку из реестра недвижимости, готовый документ могут доставить по указанному адресу. Основная концепция оказания данной услуги – удобство плюс быстрота.

Сведения, заказанные в любом офисе МФЦ в столице республики или Набережных Челнах, привезут к обозначенному месту в течение двух рабочих дней. Услуга доступна как физическим, так и юридическим лицам. Для первых она обойдется в 500 рублей, для вторых в 1,5 тыс. рублей.

Для того, чтобы заказать курьера, необходимо при приеме запроса специалистом многофункционального центра заполнить готовую форму заказа. Получить выписку на руки может только тот, кто оформил его. К курьерской доставке сведений Кадастровая палата по РТ приступила в середине сентября. За два с лишним месяца ей воспользовались около полутора тысяч человек.

Как показала практика, чаще всего горожане заказывают сведения не домой, а к месту нахождения. Так, курьеры учреждения уже побывали в кафе, детских садах, фитнес-клубах, гостиницах, поликлиниках и даже мечетях и получили немало положительных отзывов.

Услуга по курьерской доставке реализуется в Татарстане в рамках пилотного

проекта. В случае ее успешной апробации, опыт может быть распространен и в других регионах страны.

### **В РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ПРЕДСТАВИЛИ ПЕРВЫЙ ДОГОВОР ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ПО СИСТЕМЕ ЭСКРОУ-СЧЕТОВ**

В Управление Росреестра по Республике Татарстан впервые были поданы документы на государственную регистрацию договора долевого участия по системе эскроу-счетов – специальных счетов, доступ к которым застройщик получит только после того, как передаст клиенту ключи от квартиры.

Напомним, с 1 июля 2019 г. вступают в силу новые требования законодательства. В соответствии с ними расчеты по сделкам с недвижимостью по договорам долевого участия (ДДУ) будут осуществляться с использованием счета эскроу. После заключения ДДУ дольщик открывает счет эскроу в банке, на котором внесенные им денежные средства будут храниться до момента предъявления застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию и выписки из ЕГРН о праве собственности в отношении одной квартиры. Только после этого застройщик сможет получить средства дольщиков на свой расчетный счет.

В переходный период Унистрой со Сбербанком заключили первый в регионе договор проектного финансирования с использованием эскроу-счетов и стали участником пилотного проекта по отработке взаимодействия девелопера и банка в новых условиях.

### **В ТАТАРСТАНА В ОТНОШЕНИИ 12 АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ ВЫНЕСЕНЫ РЕШЕНИЯ О ДИСКВАЛИФИКАЦИИ**

Административное наказание в виде дисквалификации назначено 12 арбитражным управляющим. Кроме того, из 147 административных материалов, направленных Росреестром Татарстана в Арбитражный суд РТ, вынесено 26 решений о наложении административного штрафа на общую сумму более 500 тысяч рублей.

Как сообщила начальник отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Республике Татарстан Гулия Елеси-на, по результатам рассмотрения оставшихся административных дел Арбитражным судом РТ вынесено 37 решений о предупреждении арбитражного управляющего, в более 56 случаях суд ограничился объявлением устного замечания. В настоящее время в Арбитражном суде находится на рассмотрении 49 административных дел.

Всего же за 11 месяцев 2018 года в Росреестр Татарстана поступило 430 жалоб на действия (бездействие) арбитражных управляющих, из которых, как говорилось выше, по 147 составлены протоколы об административных правонарушениях; по 131 вынесены постановления о прекращении дел об административных правонарушениях; по 40 – определения об отказе в возбуждении дел об административных правонарушениях; по 113 – даны ответы и разъяснения заявителю.

# РОСРЕЕСТРУ – 10 ЛЕТ: ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

АЗАТ ЗЯББАРОВ / РУКОВОДИТЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



**2018 год стал для Росреестра в целом во многом символическим: на этот год пришлось сразу несколько юбилейных дат: 20-летие создания системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, 10-летие образования ведомства, а также 85-летие со дня образования органов государственного геодезического надзора**

Отрадно отметить, что значимые события Управление Росреестра по Республике Татарстан по праву встречает в качестве одного из лидеров. Так, по показателям эффективности и результативности деятельности среди всех территориальных органов Росреестра Татарстан на почетном втором месте, а в Приволжском федеральном округе мы на первом месте.

Кроме того, являясь ответственным за две целевые модели «Регистрация права на недвижимость» и «Государственный кадастровый учет», Росреестр Татарстана также имеет неплохие результаты.

Целевая модель	1 полугодие 2018	2017 год
Регистрация права собственности	5 место ▲	17 место
Постановка на кадастровый учет	11 место ▲	28 место

Несмотря на положительную динамику, Росреестр Татарстана намерен активизировать работу в данном направлении со всеми участниками, задействованными в предрегистрационной подготовке документов. Ведь, как известно, положение Республики Татарстан в данном случае зависит не только от качества работы Управления, но и от республиканских ведомств и особенно работы органов местного самоуправления.

Учитывая данный факт, Управление на протяжении всего 2018 года уделяло большое внимание вопросу взаимодействия с муниципальными образованиями. Особую актуальность указанному вопросу также дало существенное изменение законодательства в августе текущего года. Как известно, государство решило отказаться от разрешительной системы и перейти к уведомительной при строительстве индивидуальных жилых и садовых домов. К стремительным изменениям федерального законодательства были готовы не все. Со своей стороны, мы постарались сделать все возможное, чтобы вхождение и нормаль-

## К сведению

За 11 месяцев 2018 года общее количество зарегистрированных прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости составило более 680 тыс. Количество ипотек – 120 тысяч, количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве – 18 тысяч.

ное функционирование новой уведомительной системы прошло максимально безболезненно для граждан.

Необходимо отметить, что этот год отмечен коренными изменениями и в законодательстве о долевом участии в строительстве жилья. Так, с 1 июля 2018 года вступили в силу изменения в Федеральный Закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве». Согласно данным нововведениям, с 1 июля 2019 года в обязательном порядке вводится механизм привлечения средств на эскроу-счета. Несмотря на отведенный переходный период до указанной даты, Росреестр Татарстана стал одним из первых регионов, который провел регистрацию договоров с использованием механизма эскроу-счетов.

Активная работа в текущем году велась и по направлению так называемой «Лесной амнистии», главной задачей которой является устранение противоречий, которые имеются в лесном реестре и в ЕГРН. Только разница в площадях лесных участков между двумя реестрами составляет более 3 500 квадратных километров. Результатом этой кропотливой работы за текущий год явилось выявление 341 случая пересечения границ лесных участков с земельными участками иной категории.

Еще одним важным элементом повышения качества госуслуг является работа с кадастровыми инженерами. Приходится констатировать, что часть кадастровых инженеров продолжает допускать немало ошибок в подготавливаемых документах. При этом важно отметить, что Управлением принимаются к ним не только дисциплинарные меры воздействия. Не менее действенной мерой при работе с кадастровыми инженерами, на наш взгляд, является организация для данного профессионального сообщества регулярных семинаров, круглых столов, форумов и других мероприятий с привлечением специалистов различных госорганов.

Что касается вопросов привлечения к ответственности арбитражных управляющих, то по данному направлению проводится значительная работа. В текущем году в Арбитражный суд Республики Татарстана направлено 147 административных материалов для принятия решений о назначении наказания. Важно отметить, что Росреестр Татарстана показывает стабильно высокие результаты по привлечению арбитражных управляющих к административной ответственности.

Очевидно, уходящий год для всех нас был очень непростым. Тем не менее, Росреестр Татарстана в полной мере обеспечивает реализацию закона «О государственной регистрации недвижимости» и выполняет все возложенные на него полномочия. Предстоящий год также будет очень для нас ответственным, наполнен значимыми событиями. Одной из главных наших задач будет являться внедрение нового программного комплекса по ведению ЕГРН. Совместными усилиями Управления, Кадастровой палаты и МФЦ указанная процедура должна пройти в максимально автоматическом, незаметном для рядовых заявителей, режиме.

Несмотря на множество происходящих изменений в сфере регистрации недвижимости, для Управления Росреестра по Республике Татарстан по-прежнему неизменной остается конечная цель – качественное и оперативное предоставление услуг всем нашим заявителям: гражданам, предпринимателям, представителям крупной компании или государственного органа. Чем быстрее и правильнее оформляются разного рода документы, тем динамичнее развивается экономика, а в конечном итоге, это – благополучие и спокойствие каждого из нас. ●



# КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН РАБОТАЕТ ПО-НОВОМУ

ЛЕНАРА МУЗАФАРОВА ДИРЕКТОР КАДАСТРОВОЙ ПАЛАТЫ ПО РТ



Чуть больше года назад коллектив Кадастровой палаты столкнулся с необходимостью реализации на практике основ оперативного менеджмента. Мы не изменили сферу деятельности, но получили новые полномочия. Для их реализации потребовались иной взгляд на производственный процесс и новые навыки. Консультационные услуги, ко-

торые мы сейчас оказываем на платной основе, довольно широкого спектра.

К специалистам Кадастровой палаты по Республике Татарстан можно обратиться за профессиональным советом в сложных ситуациях, которые возникают порой при оформлении недвижимости, за помощью при составлении договоров и даже судебных исков. Земельные споры сегодня нередки. А решать их можно, лишь обратившись к Фемиде. Для того, чтобы не проиграть судебную тяжбу, необходимо быть не только правым, но и уметь правильно обосновывать свою позицию и верно выставить требования. Юристы кадастровой палаты как раз специалисты должного уровня, имеющие в своем трудовом багаже сотни выигранных дел. И их опыт бывает весьма востребованным нашими согражданами. Они помогают составить иски во многих случаях, в том числе, когда требуется признать реестровую ошибку, права на самовольную постройку, недействительными результаты межевания, права собственности на объекты недвижимости и других.

Сотрудники нашего учреждения не откажут заявителю и в случае, если ему нужна помощь при заполнении уведомления о начале (окончании) строительства. Чтобы полностью соответствовать всем нормативным требованиям, необходимо обладать полной информацией о недвижимости. Это – сведения о том, какой вид разрешенного использования у земельного участка, в какой территориальной зоне он находится, ограничено ли его использование в связи с нахождением в охранной зоне и т.д. Их можно собрать самостоятельно, а можно обратиться за консультацией к специалистам Кадастровой палаты по РТ. Они помогут правильно заполнить формы уведомлений, а при необходимости выехать на место и произвести замеры.

Сейчас кадастровая палата самостоятельно проводит работы и по выносу точек на местность. К этой процедуре желательно прибегнуть при покупке участка, чтобы быть уверенным в том, что приобретается именно тот участок с оговоренной площадью и границами. В противном случае впоследствии можно получить не новый участок, а судебные иски от соседей. Вынос точек на местность также важен перед началом строительства объекта на участке для того, чтобы убедиться, что он не окажется на участке соседа. К нему прибегают и в том случае, если нет никаких контуров или заборов, по которым можно определить местоположение участка. Например, бывает, продают новообразованные земельные участки в «чистом поле». Обычно их размечают межевыми знаками. Но иногда они уничтожаются по разным причинам, и восстановить их местоположение можно посредством выноса границ на местность. Используют этот вид работ и для определения части границ участка, которые попадают в различ-

ные зоны с особыми условиями использования территорий, в которых могут быть установлены ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Теперь граждане могут заказать в кадастровой палате и межевой план. Но только для исправления реестровой ошибки. Бывает, что из-за нее смещаются границы всех земельных участков, расположенных на одной улице, а то и вовсе целого населенного пункта. Не каждый кадастровый инженер возьмется за такую работу ввиду ее сложности и затратности по времени. Специалисты нашего учреждения стараются помочь людям, попавшим в такую ситуацию. За последнее время подготовлено несколько таких межевых планов.

У органов местного самоуправления теперь есть возможность обратиться за подготовкой документов, необходимых для внесения сведений о границах территориальных зон в наше государственное учреждение. Эти работы мы также вправе выполнять. Хочу напомнить, что федеральный закон, вступивший в силу в январе этого года, обязал органы государственной власти и местного самоуправления, утвердившие документы территориального планирования, а также правила землепользования и застройки, подготовить сведения о границах населенных пунктов и территориальных зон в соответствии с новыми требованиями до 1 июня 2020 года, а направить такие сведения для внесения в Единый государственный реестр недвижимости в срок не позднее 1 января 2021. На сегодняшний день в Татарстане в реестр недвижимости внесены сведения о границах зон только 17 таких зон.

Достаточно востребована в настоящее время услуга по проверке XML-файлов, в ходе которой выявляются ошибки, препятствующие загрузке, и проверяется соответствие заполнения файла существующим требованиям. Это помогает избежать отказов в учете и экономит время как кадастрового инженера, так и заявителя.

С сентября этого года Кадастровая палата по Республике Татарстан начала оказывать для жителей Казани еще одну новую услугу. По желанию человека, запрашивающего выписку из реестра недвижимости, готовый документ могут доставить по указанному адресу. Основная концепция оказания данной услуги – удобство плюс быстрота. Сведения, заказанные в любом офисе МФЦ в столице республики, привезут к обозначенному месту в пределах города на следующий день после запроса. Услуга доступна как физическим, так и юридическим лицам. Для первых она обойдется в 500 рублей, для вторых в 1,5 тыс. рублей. Для того, чтобы заказать курьера необходимо при приеме запроса специалистом многофункционального центра заполнить готовую форму заказа. Получить выписку на руки может только тот, кто оформил его. Курьерская доставка пользуется спросом у казанцев. Сейчас ежедневно ее заказывают до 60 человек. Услуга по курьерской доставке реализуется в Татарстане в рамках пилотного проекта. В случае ее успешной апробации, опыт может быть распространен и в других регионах страны. ●

Информацию о новых услугах  
можно получить на нашем сайте [kadastr.tatarstan.ru](http://kadastr.tatarstan.ru)

# МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЦЕНТРЫ – НА ВСЕ СЛУЧАИ ЖИЗНИ

ЛЕНАРА МУЗАФАРОВА ДИРЕКТОР ГБУ МФЦ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Для коллектива нашего учреждения 2018 год – это год активных действий и поступательного развития МФЦ. Деятельность каждого сотрудника офисов «Мои документы» направлена на совершенствование своей работы и в целом всего предприятия. Результат неплох. Республика Татарстан вошла в число регионов с высокой степенью эффективности многофункциональных центров. Данный рейтинг определяется Минэкономразвития России по многим критериям. Среди них – достаточное количество окон приема (из расчета одно окно на пять тысяч человек, проживающих в регионе), регламентированное время ожидания в очереди, продуманная информационно-технологическая структура, количество оказываемых услуг и, конечно, степень удовлетворенности самих заявителей. Последний показатель выверяется на основе данных, поступающих от граждан на специальные информационные ресурсы. Татарстанцы весьма благосклонно настроены по отношению к МФЦ и почти 98 % из опрошенных оценили качество предоставления услуг на «хорошо» и «отлично». Для нас это самый важный критерий оценки нашей работы. Попробуем объективно посмотреть на существующие в системе МФЦ опции и возможности, которые позволяют достичь достаточно

высокого уровня удовлетворенности обслуживанием.

В Татарстане «Мои документы» – это обширная сеть офисов с централизованным управлением. Всего действуют 57 филиалов ГБУ МФЦ. Есть они в каждом городе и районе республики, а значит, доступны для населения. Для того чтобы получить те или иные документы нет нужды ехать в другой район или столицу республики. У офисов оптимальный график работы. Заявитель может выбрать удобное для себя время и прийти на прием как в семь утра, так и в восемь вечера. Нет возможности посетить офис в рабочие будни? Добро пожаловать в субботу. В воскресенье тоже можно, но только в один центр – в Казани на Проспекте Победы, 214. График изменился недавно, ранее семь дней в неделю работали филиалы во всех крупных городах республики. Но татарстанцы не очень то желают тратить выходной день на поход за документами, посетителей было немного, и воскресенье стало выходным днем и для наших сотрудников. Но система, выстроенная в Татарстане, тем и хороша, что она – гибкая и мобильная. Решения быстро принимаются и внедряются в практику. Поэтому, если ситуация изменится, оперативно перестроятся и многофункциональные центры.

МФЦ достаточно просто найти по навигационным знакам (пока они есть не во всех районах республики) и по фирменному стилю оформления. Если вы увидите надпись «Мои документы», можно заходить смело. Вас встретит консультант и ответит на множество вопросов, конечно, в рамках своей компетенции. Вы узнаете, как и в какие сроки можно получить различные справки, сведения, документы. Если вам необходима конкретная услуга, вам подскажут о необходимом перечне документов, помогут заполнить заявление, оплатить госпошлину на терминале.

В МФЦ оказывается более 150 видов услуг. Из них за последний год добавилось около тридцати. И это одно из главных удобств для человека. В одном месте можно зарегистрировать договор купли-продажи, получить сведения из ЕГРН, оформить загранпаспорт, подать заявление на получение материнского капитала и даже узнать, не образовалась ли у вас налоговая задолженность. А в МФЦ, находящемся на Проспекте Победы, 214, можно зарегистрировать и автомобиль. Получить эту услугу через МФЦ возможно пока только в Казани и в Москве. Так что наш регион в этом вопросе в числе первопроходцев. Востребована в МФЦ и услуга по замене водительских удостоверений. Только с начала этого года сотрудники офисов «Мои документы» выдали более 30 тыс. водительских прав. В начале этого года многофункциональные центры стали также выдавать готовые паспорта гражданина РФ и загранпаспорта «старого образца». Сейчас специалисты учреждения готовятся к оказанию еще одной услуги – приему заявлений на оформление биометрического загранпаспорта.

Спектр услуг очень широк. И одно из преимуществ, что многие из них оказываются по экстерриториальному принципу. А это означает, что человек не привязан к офису, находящемуся рядом с местом проживания и у него есть выбор – где и когда обратиться за услугой. К примеру, если водитель получил права на Сахалине, то в случае необходимости заменить их он может, не выезжая за пределы республики в любом МФЦ. В пределах Татарстана водительское удостоверение можно получить также, независимо от проживания, в любом офисе «Мои документы». Это

относится и к получению Российского паспорта, загранпаспорта старого образца. Но есть один нюанс – сроки различны. Если гражданин прописан в другом регионе, а получать загранпаспорт намерен в Татарстане, то срок его оформления увеличится до четырех месяцев. Если за главным российским документом, подтверждающим личность и гражданство, обратиться в МФЦ не по месту жительства, то срок его оформления составит 30 дней. В течение 10 дней паспорт будет готов, если заявление на его изготовление подано в многофункциональный центр по месту проживания.

Очень скоро казанцы смогут вызвать специалиста МФЦ на дом или в рабочий офис, где и смогут получить услугу. Например, подать заявление на кадастровый учет и регистрацию недвижимости, зарегистрироваться в ЕСИА или подтвердить свою учетную запись, подать заявление на изготовление карты водителя и многое другое. Услуга платная, но интерес к ней есть. Жители столицы спрашивают о возможности заказать выезд на дом. Так что реализация данного проекта станет еще одним направлением в создании максимально комфортной среды для заявителей. В настоящее время услуга осуществляется в тестовом режиме.

Увеличивается не только количество предоставляемых услуг, расширяется и сеть офисов. В конце прошлого года открылся отдел ГБУ МФЦ в Московском районе Казани на ул. Кулахметова 25/1. Этим летом начали прием заявителей сразу два центра в Советском районе Казани. Один из них распахнул двери для жителей поселка Дербышки, а другой (о нем уже говорилось выше) начал работу на Проспекте Победы, 214. «Советский» отдел сегодня является самым крупным в республике и одним из самых современных и комфортабельных. Сейчас его посещают до 1000 человек в день. Несмотря на это, время ожидания в очереди в среднем не превышает пяти минут.

Для заявителей отсутствие очередей является одним из самых значительных положительных факторов при получении той или иной услуги. Обеспечить столь комфортные условия по объективным причинам возможно не везде, даже при наличии действующей предварительной записи на прием. Поэтому сегодня широко обсуждается возможность применения в МФЦ бережливых технологий. Они должны помочь унифицировать некоторые направления и услуги, оптимизировать процесс их предоставления. Например, с их помощью можно сократить скорость обработки документов в несколько раз. К разработке

проекта по внедрению бережливых технологий для ГБУ МФЦ в РТ приступила татарстанская компания «Лин-вектор». Но ряд технологий, способствующих ликвидации лишних действий в производственном процессе и сокращению временных затрат, в многофункциональных центрах республики уже применяется. Так, в каждом филиале учреждения создан и действует бэк-офис. Его сотрудники, в отличие от специалистов, принимающих документы, находятся в «тени», но их работа очень важна и для сотрудников МФЦ, и для заявителей. Они сканируют и проверяют большие пакеты документов, освобождая «прием» от этой «текучки», т.е. оптимизируют потоки рабочих операций. Еще одно нововведение – электронный вид бланков заявлений для ряда услуг. Его заполняет специалист, а заявитель лишь ставит подпись. Так гораздо быстрее и удобнее самому посетителю МФЦ.

Другой проверенный способ сокращения времени на оказание услуги – разделение на зоны приема и выдачи документов. Это разные по количеству операций и действий услуги, и разделение потоков позволяет принять гораздо больше заявителей.

Таких профессиональных «фишек» учреждение наработало немало, но теперь они будут объединены в масштабный проект, направленный на решение задач эргономики.

Теме о том, как организована работа в МФЦ и какова современная концепция оказания госуслуг, можно посвятить еще немало страниц, подробно рассказав и о кадровой политике и о внедрении ИТ-технологий, о работе контакт-центра, о целом комплексе подготовительных работ, которые предшествуют внедрению всего лишь одной услуги. Но для заявителя важен результат. Какой он сейчас, можно убедиться лично, посетив многофункциональный центр.

Ежедневно в офисы «Мои документы» по Татарстану обращаются около 10 тысяч граждан. С начала этого года оказано более трех миллионов услуг. 50% средств госпошлины, оплаченной заявителями за получение федеральных услуг через МФЦ, поступает в бюджет Республики Татарстан. В 2017 году в республиканский бюджет поступило 625 млн. рублей, с начала 2018 года – уже более 500 млн. рублей



# КАКИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ЖДУТ САДОВОДОВ В 2019 ГОДУ?

1 ЯНВАРЯ 2019 ГОДА ВСТУПИТ В СИЛУ НОВЫЙ ЗАКОН «О ВЕДЕНИИ ГРАЖДАНАМИ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД». ДЛЯ ЧЕГО ПОТРЕБОВАЛСЯ НОВЫЙ НОРМАТИВНЫЙ ДОКУМЕНТ, НУЖНО ЛИ ТЕПЕРЬ ПОЛУЧАТЬ РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО У МЕСТНЫХ АДМИНИСТРАЦИЙ, ЧТО СТАНЕТ С ДАЧНОЙ АМНИСТИЕЙ И Т.Д. – ОБ ЭТОМ МЫ ПОПРОСИЛИ РАССКАЗАТЬ ЭКСПЕРТОВ – ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН, МИНИСТЕРСТВА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН И УПРАВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА Г.КАЗАНИ. НАДЕЕМСЯ, ЧТО ОЗВУЧЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ БУДЕТ ПОЛЕЗНА ДЛЯ НАШИХ ЧИТАТЕЛЕЙ

## ДЛЯ ПРИМЕНЕНИЯ НОВОГО ЗАКОНА НЕОБХОДИМО ПРИНЯТЬ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ НА РАЗНЫХ УРОВНЯХ ВЛАСТИ



**РИШАТ ХАБИПОВ**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

С 1 января 2019 года вступает в силу Федеральный закон № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». В качестве его основных целей является создание благоприятных условий в части обеспечения осваиваемых земельных участков необходимой коммунальной и дорожной инфраструктурой, благоустройством и охраны территории, обеспечение ее пожарной безопасности, а также взаимодействие товариществ с органами государственной власти и органами местного самоуправления. По новому закону дачное хозяйство как вид деятельности упраздняется, а для ведения садоводства и огородничества будут использоваться две организационно-правовые формы: садоводческое некоммерческое товарищество (СНТ) и огородническое некоммерческое товарищество (ОНТ). Закон разрешает строить жилой дом на садовых участках, а для владельцев огородных участков разрешены временные постройки. Закон также вводит общие принципы расчета взносов в товариществах и обозначает цели, на которые такие взносы могут быть израсходованы. Вместе с тем предусмотрена возможность ведения садоводства или огородничества в границах общей территории товарищества, но без вступления в его члены. При этом сохраняется право использования имущества

общего пользования на равных условиях с членами товарищества, а также возлагается обязанность вносить плату за приобретение, создание, содержание этого имущества. К садоводческим, огородническим и дачным некоммерческим объединениям граждан, созданным до 1 января 2019 года, также будут применяться положения нового закона, но для приведения в соответствие учредительных и иных документов предусмотрен пятилетний период, то есть до 2024 года.

Данный закон актуален лишь для вновь создаваемых товариществ. Вместе с тем, закон устанавливает лишь общие правила, которым должны следовать садовые товарищества, но не предоставляет рычагов, при помощи которых эти правила должны выполняться. В настоящее время для применения нового закона не приняты нормативные акты как на уровне Российской Федерации, так и на уровне республики. Так, необходимо принятие порядка на уровне Российской Федерации о признании садового дома жилым и жилого дома – садовым. На уровне республики – порядок осуществления мер государственной поддержки, принятия имущества в государственную собственность и так далее.

На сегодняшний день Министерством сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан подготовлен и направлен на межведомственное согласование проект распоряжения Каби-

нета Министров Республики Татарстан по утверждению перечня муниципальных районов на проведение работ по капитальному ремонту, ремонту и реконструкции объектов водоснабжения, электросетевого хозяйства и подъездных дорог до границ садоводческих объединений в 2019 году с общим объемом финансирования на уровне прошлых лет – 550 млн. рублей.

### К СВЕДЕНИЮ

С 2017 года ежегодно из республиканского бюджета выделяется 550 миллионов рублей на приведение в нормативное состояние объектов внешней инженерной инфраструктуры садоводческих обществ, в том числе капитальный ремонт, ремонт и реконструкция объектов водоснабжения, электросетевого хозяйства и подъездных дорог до границ садоводческих объединений, а также строительство, площадок ТБО и установка бункеров и контейнеров.

Также по поручению Президента Республики Татарстан Рустама Минниханова принято решение о софинансировании работ по капитальному ремонту объектов внутренней инфраструктуры садоводческих и огороднических товариществ

(аллеи, линии электропередач, водоснабжение) в соотношении 1:2, образно говоря на один рубль, собранный садоводами, два рубля выделяется из республиканского бюджета. В настоящее время собраны предложения от садоводческих и огороднических товариществ на общую сумму более 2,5 млрд.рублей. Проект постановления об утверждении порядка финансирования работ находится на утверждении в Кабинете Министров Республики Татарстан.

**СПРАВКА**

В текущем году на подъездные дороги было выделено 300 млн.рублей, водоснабжение и организацию сбора и вывоза ТБО – 150 млн.рублей, электроснабжение – 100 млн.рублей. В результате электросетевое хозяйство включено в 78 СНТ в 9 районах (в настоящее время работы выполнены на 89% от плана, завершение работ планируется до конца текущего года); подъездные дороги – в 65 СНТ по 8 районам республики (работы выполнены на 100%); объекты водоснабжения и площадки для сбора и вывоза твердых бытовых отходов – в 7 районах в 98 СНТ, проведен капитальный ремонт 48 резервуаров, 20 скважин и построено 130 площадок ТБО (работы выполнены на 99%).

## ВМЕСТО ДАЧНОГО ДОМА – ЖИЛОЙ?



О том, что теперь можно строить на своих участках, как изменился порядок оформления прав на садовые дома и иные строения – об этом наша беседа с **начальником отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан Эндже Мухаметгалиевой.**

► **В чем суть нового закона?**

► Как государственный регистратор прав я бы хотела отметить следующие моменты. Данный Федеральный закон содержит положения, позволяющие осуществлять строительство жилых домов на садовых участках, в которых впоследствии можно будет постоянно проживать и зарегистрироваться (поясню, что действующее пока законодательство четко не устанавливает такую возможность, так, на садовых участках можно возводить только жилые строения (не дома!). Новый закон в этом направлении позволит реализовать принятое еще в 2008 году постановление Конституционного Суда Российской Федерации, закрепившее право граждан на регистрацию по месту жительства в доме, расположенном на садовом участке, если такой дом пригоден для постоянного проживания и является единственным жильем.

Также закон предусматривает, в какой организационно-правовой форме должно существовать юридическое лицо, усиливает внутренний контроль за органами товарищества (председателем и правлением), в том числе при расчете взносов в товариществах и при расходовании ими денежных средств товарищества.

Согласно новому Федеральному закону имущество общего пользования, приобретенное после вступления его в силу, будет находиться в общей долевой собственности граждан – собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства и огородничества.

► **В целом Закон вступает в силу с 1 января 2019 года. И сразу возникает вопрос: а что же сейчас делать дачникам, владельцам огородных участков?**

► Садоводам-огородникам не нужно никуда торопиться. Законом установлен переходный период сроком в 5 лет с момента вступления в силу закона для завершения реорганизационных процедур.

Форму организации юридического лица необходимо будет привести в соответствие с требованиями этого федерального закона. Будет всего две формы. Это садоводческие некоммерческие товарищества (СНТ) и огороднические некоммерческие товарищества (ОНТ), уйдут в историю такие пока существующие формы как садовые общества, дачные кооперативы, дачные партнерства и т.п.

Вообще исчезнет понятие «дача», «дачный участок». Все дачные участки будут приравнены к садовым.

Предусмотрено, что на садовом земельном участке (т.е. в составе СНТ) граждане смогут размещать садовые дома, жилые дома и хозяйственные постройки и гаражи.

► **А как различить садовый дом и жилой дом?**

► Новым законом введено понятие «садовый дом», под которым понимается здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

При этом Градостроительным кодексом РФ предусмотрено понятие «индивидуальный жилой дом» (к которому приравнены понятия «жилой дом», «индивидуальный жилой дом»). Это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. С 1 января следующего года расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены были в Единый государственный реестр недвижимости с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи Единого государственного реестра недвижимости в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

Возможен будет перевод из категории садовый дом в жилой дом и наоборот. Порядок признания садового дома жилым и жилого дома садовым должно будет установить Правительство РФ.

► **Если человек купил участок, у него стоит дом, он должен поднять свои документы и посмотреть, как же зарегистрирован его участок и какое, в целом, у него товарищество?**

► Правильно. Дело в том, что у каждого земельного участка есть разрешенный вид использования (посмотрите в своих свидетельствах о регистрации или выписках из реестра. Это может быть «для ведения садоводства», «для огородничества» и т.д.) Кроме того, необходимо обратить внимание на адрес участка: к примеру, г. Казань, садоводческое некоммерческое товарищество «Ромашка». В таком случае не последует никаких изменений, и можно с уверенностью сказать, что на этом участке по новому закону можно будет построить при желании даже жилой дом.

► **А если товарищество огородническое, то дом уже построить будет нельзя?**

► Нельзя будет построить не только дом, но и любой объект недвижимости. На участке, предназначенном для огородничества, можно будет возвести только некапитальные постройки, права на которые не подлежат государственной регистрации.

► **Сохранятся ли правила предоставления земельных участков в собственность членам товарищества?**

► Земельные участки товариществу и членам товарищества предоставляются в порядке, установленном Земельным кодексом РФ. По-прежнему земельные участки гражданам – членам садоводческого или огороднического товарищества независимо от даты их вступления в това-

рищество будут предоставляться бесплатно. Но при этом напомним, что сделать это можно будет до 31 декабря 2020 года.

Напомним, с 4 августа 2018 года при оформлении садовых домов с назначением «нежилое», расположенных на дачных и садовых земельных участках, действует уведомительный порядок. Для жилых домов, жилых строений, расположенных на указанных земельных участках, порядок государственного кадастрового уче-

та и государственной регистрации прав остается прежним до 1 марта 2019 года: поставить на кадастровый учет и зарегистрировать право на указанные объекты недвижимости можно будет при представлении технического плана, составленного на основании декларации (без направления вышеуказанных уведомлений), и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены объекты недвижимости.



## ТРЕБОВАНИЯ К ПАРАМЕТРАМ ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И САДОВЫХ ДОМОВ



**АНАСТАСИЯ ЛАТЫПОВА**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА УПРАВЛЕНИЯ АРХИТЕКТУРЫ  
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА Г.КАЗАНИ

В уведомлении о начале или реконструкции строительства заявитель должен указать сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в том числе об отступах от границ земельного участка. В свою очередь, орган местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство, имеет право направить уведомление о не-

соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

Откуда же взять информацию о том, допустимо ли на Вашем участке размещение

такого объекта и какие требования к параметрам объекта строительства существуют.

Земельный кодекс Российской Федерации (ст. 40, 41) определил, что правообладатели земельных участков имеют право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблю-

дением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Рекомендую в первую очередь обратить внимание на публичную кадастровую карту или заказать кадастровую выписку о земельном участке.

**Что нужно посмотреть:**

- ▶ разрешенное использование участка;
- ▶ уточнены ли границы и площадь участка;
- ▶ имеются ли запреты и ограничения в виде зон с особыми условиями использования территории.

При этом обращаю Ваше внимание, что земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция таких объектов возможна только путем приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

То есть даже если разрешенное использование Вашего участка в данных кадастрового учета и в правоустанавливающих документах индивидуальное жилищное строительство, жилой дом, личное подсобное хозяйство или садоводство – это не означает, что вы уже имеете право строить там объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом. Необходимо проверить, позволяет ли Вам это градостроительный регламент.

Градостроительный регламент устанавливается Правилами землепользования и застройки. Каждый город утверждает свои правила.

На территории Казани в настоящее время действуют Правила землепользования и застройки часть 2 Градостроительного устава г.Казани, утвержденные решением Казанского совета народных депутатов от 22.04.2004 N 51-19 "О Градостроительном Уставе Казани".

В Правилах выделены зоны индивидуального жилищного строительства – Ж1 и Ж2, где можно строить индивидуальные жилые дома, и зона коллективных садов Р4, где можно строить садовые дома.

В Правилах землепользования и застройки определены предельные параметры этих объектов.

Так, индивидуальные жилые дома можно строить высотой не более 12 метров в Ж1 и 13 метров в Ж2, при соблюдении процента застройки не более 45%, отступив от передней границы участка 3 метра, от боковой – 1 (если у Вас противопожарная стена, соответствующей степени огнестойкости) или 5 в иных случаях и 5 метров от задней границы участка.

При этом передней границей земельного участка считается граница участка,

Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Садовый дом можно строить в виде одноэтажного здания, в том числе с мансардой, общей площадью не более 50 кв.м, при соблюдении процента застройки не более 30%, отступив от передней границы участка 3 метра, от боковой 1 (если у вас противопожарная стена, соответствующей степени огнестойкости) или 5 в иных случаях и 6 метров от задней границы участка.

Есть особенность в том, что считается передней границей у таких участков. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования, в том числе на территорию общего пользования садового или дачного некоммерческого объединения граждан.

Как узнать, в какой территориальной зоне находится Ваш участок. Первое – на



смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют.

Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать.

сайте ([map.kzn.ru](http://map.kzn.ru)) можно включить слой УАиГ, второе заказав выписку из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности по адресу: ул. Груздева, д. 5 или заказав там же градостроительный план земельного участка.

Если у Вас сложности с определением места размещения объекта, то обращаю внимание, что вы имеете право заказать градостроительный план земельного участка. ●

# С НАЧАЛА ГОДА ТАТАРСТАНЦЫ ПРОВЕЛИ ЧЕРЕЗ ИНФОМАТЫ БОЛЕЕ 200 ТЫСЯЧ ПЛАТЕЖЕЙ ПО ЛИНИИ РОСРЕЕСТРА



**РОМАН ШАЙХУТДИНОВ** / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕМЬЕР-МИНИСТРА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН – МИНИСТР ИНФОРМАТИЗАЦИИ И СВЯЗИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

**МИНИСТЕРСТВО ИНФОРМАТИЗАЦИИ И СВЯЗИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН АКТИВНО ВЗАИМОДЕЙСТВУЕТ С УПРАВЛЕНИЕМ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН В НЕСКОЛЬКИХ НАПРАВЛЕНИЯХ. ОДНО ИЗ НИХ – В ЧАСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГ ДАННОГО ВЕДОМСТВА В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ.**

Часть услуг Росреестра по РТ, таких как оплата пошлин за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним; за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН (Едином государственном реестре недвижимости), а также оплата административных штрафов за нарушение земельного законодательства – можно получить с помощью инфоматов «Электронный Татарстан». На территории республики установлены 383 таких информационно-платежных терминала предназначенных для предоставления целого спектра услуг в электронном виде, в том числе связанных с регистрационными действиями недвижимого имущества. За 10 месяцев текущего года татарстанцы провели через эти инфоматы более 214 тысяч платежей по линии Росреестра на общую сумму более 190 млн рублей.

Сервис по оплате штрафов за нарушение земельного законодательства доступен также на Портале госуслуг РТ. Здесь для проведения оплаты необходимо ввести номер постановления об административном правонарушении и сумму платежа. Отметим, что платежные сервисы на Портале и в мобильном приложении «Услуги РТ» очень востребованы у татарстанцев. Так, за 10 месяцев 2018 года пользователи осуществили в общем около 11,5 млн электронных платежей, что на 8% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

Еще одно направление нашей работы – установка и техническая поддержка системы «Электронная очередь», которая установлена в каждом многофункциональном центре республики и позволяет упорядочить поток посетителей, в том числе и в Росреестр. За 10 месяцев 2018 года с помощью этой системы на прием в различные ведомства «удаленно» записались более 2,2 млн жителей республики, в том числе более 200 тысяч – через Портал госуслуг РТ и мобильное приложение «Услуги РТ».

Взаимодействуем мы и по части функционирования системы межведомственного электронного взаимодействия, в которой активно работает Управление Росреестра по РТ.

**Напомню, данная система была создана в 2012 году в целях реализации положений Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» и сегодня выполняет следующие задачи:**

- ▶ автоматизация межведомственного информационного взаимодействия при предоставлении государственных и муниципальных услуг;
- ▶ оптимизация процедур предоставления государственных и муниципальных услуг;

- ▶ снижение трудоемкости как на этапе первичного заполнения данных, так и на этапе обработки информации и формирования аналитических отчетов;
- ▶ мониторинг состояния, хода проведения и результатов выполнения межведомственного электронного взаимодействия;
- ▶ повышение эффективности и информационной открытости взаимодействия;
- ▶ формирование единого информационного пространства для участников межведомственного электронного взаимодействия.



В Татарстане к системе межведомственного электронного взаимодействия подключены все органы государственной власти и органы местного самоуправления, оказывающие услуги. Это позволяет оперативно получать сведения, в том числе и от федеральных органов исполнительной власти. В настоящее время ежеквартально фиксируется порядка 1 млн. фактов обмена сведениями для нужд республиканских ведомств.

Отмечу, что взаимодействие региональных органов власти с Росреестром является одним из наиболее востребованных: в системе ежеквартально фиксируется более 100 тысяч запросов в данное ведомство. Однако в настоящее время, в связи с переходом Росреестра на новую федеральную систему ведения Единого государственного реестра недвижимости, особо остро стоит вопрос корректности функционирования интеграционных сервисов этой системы. Сбои в их работе не позволяют своевременно и качественно оказывать услуги органами власти Республики Татарстан. Данный вопрос особо критичен в жилищной и земельно-имущественной сферах, так как может вызвать социальную напряженность.

В ближайшем будущем, кстати, планируется расширить использование системы не только в части предоставления государственных и муниципальных услуг, но и при исполнении государственных и муниципальных функций. Это позволит повысить эффективность взаимодействия органов власти в контрольно-надзорной сфере, кадровой деятельности, в сфере судебного делопроизводства, в рамках организации общественных обсуждений, а также по вопросам землепользования, застройки и планирования территории. ●





## ЧТО ИЗМЕНИЛОСЬ ДЛЯ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**ЛИЛИЯ БУРГАНОВА** / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В последнее время вопросы, связанные со строительством новых объектов недвижимости, приобрели особое значение. Благодаря проводимым массовым международным, в том числе спортивным мероприятиям, имеется огромный интерес к нашему региону. Соответственно, Республика Татарстан оценивается как очень привлекательная площадка для инвестиционных целей. При этом важно отметить, что положительная динамика прослеживается именно в строительстве многоквартирных жилых домов в наиболее крупных городах республики.

Государственная регистрация договоров долевого участия на вновь возводимые объекты недвижимости является одним из самых распространенных регистрационных действий, производимых государственными регистраторами отдела государственной регистрации недвижимости юридических лиц и договоров до-

левого участия Управления Росреестра по Республике Татарстан.

Правовое регулирование долевого строительства осуществляется нормами Закона об участии в долевом строительстве № 214-ФЗ, который последними поправками ввел в действие кардинальные изменения в отношении правового статуса и деятельности застройщиков. Рассмотрим наиболее важные требования и правила.

С 1 июля 2018 года для всех застройщиков введено обязательное банковское сопровождение строящихся проектов. Каждый застройщик должен открыть спе-

циальный счет в уполномоченном банке. Банк будет контролировать списание денежных средств со счета застройщика. Строительные компании смогут возводить жилье по принципу: одно разрешение или несколько разрешений на строительство в рамках градостроительного плана земельного участка (ГПЗУ) и/или проекта планировки территории (ППТ), либо в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о развитии застроенной территории /договор о комплексном освоении территории/договор о комплексном развитии территории. Кроме того, застройщикам нельзя привлекать

**ЗАСТРОЙЩИКАМ НЕЛЬЗЯ ПРИВЛЕКАТЬ СРЕДСТВА ГРАЖДАН  
ПО ЖИЛИЩНЫМ СЕРТИФИКАТАМ И ЧЕРЕЗ  
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ КООПЕРАТИВЫ**

средства граждан по жилищным сертификатам и через жилищно-строительные кооперативы.

По новым правилам застройщиком может быть хозяйственное общество (ООО, АО, ПАО), наименование которого содержит слова «специализированный застройщик». Такой «специализированный застройщик» должен иметь не менее трех лет опыта участия в строительстве многоквартирных домов общей площадью не менее 10000 кв.м., а также собственные средства в размере не менее 10 процентов от стоимости строительства на момент подачи Проектной декларации в контролирующий орган для получения Заключения о соответствии застройщика требованиям Закона. Достаточно жесточены требования и к органам управления застройщика. Руководителем или бухгалтером не может быть лицо с непогашенной судимостью за экономические преступления либо являться дисквалифицированным лицом. Руководитель и бенефициар застройщика, допустившие банкротство, в течение пяти лет не вправе являться руководителем застройщика.

Сейчас потенциальным участникам долевого строительства можно получить развернутую информацию и ознакомиться с такими документами застройщика как: разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации, пра-

к концу 2017 года, где Правительством РФ был разработан план мероприятий, так называемая «дорожная карта», по поэтапному замещению средств граждан, привлекаемых для создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, банковским кредитованием.

С 1 июля 2018 года по 30 июня 2019 года предусмотрен переходный период – от долевого строительства к проектному финансированию. Во время этого периода, то есть в настоящее время и в течение года, возможно как привлечение денежных средств дольщиков напрямую застройщиком, но только на специальный счет, открытый в уполномоченном банке, так и с помощью эскроу-счетов. В обязательном порядке механизм привлечения средств на эскроу-счета вводится для тех объектов, по которым договор участия в долевом строительстве с первым дольщиком будет представлен на государственную регистрацию после 1 июля 2019 года. Теперь по новой схеме, наряду с традиционными сторонами договора долевого строительства – застройщиком и дольщиком – появляется третья сторона – банк. Центральный банк РФ по-прежнему ответственен за актуальность данных о таких уполномоченных банках, то есть банки должны быть аккредитованы государством. Смысл счетов эскроу заключается в том, что деньги участников долевого строительства пере-

же большое внимание уделяется контролю поступающих в Управление Охранных обязательств в отношении объектов культурного наследия, а также регулированию учетно-регистрационной сферы объектов культурного наследия. Важно отметить, что Татарстан – обладатель уникальных объектов культурного наследия, три из которых признаны ЮНЕСКО.

Для того, чтобы сохранить национальное достояние данных объектов, в 2018 году был создан Комитет Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия. В рассматриваемом ключе Управление неизменно остается активным участником в составе межведомственной рабочей группы по вопросам проведения учетно-регистрационных действий в отношении объектов культурного наследия. По результатам текущего года представители отдела государственной регистрации недвижимости юридических лиц и договоров долевого участия продолжили работу в составе рабочей группы, но уже с новым Комитетом. Самым удачным примером совместной работы служит недавно открытый отель Kazan Palace by Tasigo, отреставрированный из бывшего здания Шаповаловской больницы.

В рамках организационно-управленческой деятельности представители отдела государственной регистрации недвижимости юридических лиц и договоров долевого участия приняли участие в семинарах и совещаниях, организованных различными ведомствами и организациями. Среди них большое внимание уделялось проблеме «обманутых дольщиков», аварийному жилью, реконструкции зданий.

Одной из приоритетных задач отдела является повышение качества оказания государственных услуг. В ходе проводимой отделом государственной регистрации недвижимости юридических лиц и договоров долевого участия плотной работы с заявителями, а также работы по межведомственному взаимодействию с Управлением жилищной политики Исполнительного комитета муниципального образования города Казани, Управлением градостроительных разрешений Исполкома города Казани, кадастровыми инженерами привело к значительному снижению количества решений о приостановлении (отказов) при предоставлении государственных услуг по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Таким образом, в планах отдела стоит задача еще больше развиваться в профессиональном деле и проявлять свое творчество и мастерство в общественной деятельности Управления. ●

### УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ОДНИМ ИЗ ПЕРВЫХ В РОССИИ В ПЕРЕХОДНЫЙ ПЕРИОД ЗАРЕГИСТРИРОВАЛО ДОГОВОР ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СИСТЕМЫ ПРОЕКТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ – СЧЕТОВ ЭСКРОУ

воустанавливающие документы на землю, проектная декларация, заключение контролирующего органа в Единой информационной системе жилищного строительства, а не на официальном сайте, как было ранее.

На сегодняшний день исполнение обязательств по договору долевого строительства со стороны застройщика гарантируется несколькими способами: залогом и обязательными отчислениями денежных средств в компенсационный фонд по жилым помещениям. Напоминаем, что такие способы как страхование ответственности застройщика за неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве и банковское поручительство в настоящее время не действуют. С 1 июля 2018 года появился совершенно новый способ исполнения обязательств застройщика – привлечение денежных средств дольщиков с использованием механизма счетов эскроу. История появления данного механизма в долевом строительстве относит нас

даются в специализированный банк, который осуществляет финансирование строительства многоквартирного дома.

В период строительства денежные средства находятся на счете банка и переводятся застройщику при условии выполнения своих обязательств перед дольщиками и государственной регистрации хотя бы одного права собственности в отношении помещения многоквартирного дома. В случае если застройщик свои обязательства не выполнит, то денежные средства возвращаются дольщикам. Примечательно, что Управление Росреестра по Республике Татарстан одним из первых в России в переходный период зарегистрировало договор долевого строительства с использованием системы проектного финансирования – счетов эскроу.

Помимо государственной регистрации договоров долевого строительства отделом государственной регистрации недвижимости юридических лиц и договоров долевого участия так-

# НОВЕЛЛЫ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О НОТАРИАТЕ



**ОЛЬГА ГРИШИНА**  
ПРЕЗИДЕНТ НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

3 августа 2018 года принят Федеральный закон № 338-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации», который вносит ряд существенных изменений в регулирование нотариальной деятельности.

Кроме того, данный закон предоставляет для граждан новые возможности. Так, с 1 февраля 2019 года нотариус будет обязан в день удостоверения сделки направлять заявление на государственную регистрацию прав.

Для граждан данная услуга будет бесплатной, так как это будет входить в состав единого нотариального действия.

Ранее, в случае если гражданин обратился за совершением нотариального действия путем изготовления нотариального документа в электронной форме и данный документ должен был быть подписан им лично, то законодательно требовалось использование только усиленной квалифицированной электронной подписи гражданина. Теперь с 1 февраля 2019 года гражданин сможет использовать простую электронную подпись, что значительно упростило процедуру совершения нотариального действия в электронном виде и расширит возможности граждан в части использования данного вида услуги.

С даты вступления в силу, с 4 августа 2018 года указанного Федерального закона, в целях защиты прав и законных интересов собственников договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Новеллы коснулись обязанности нотариуса по обеспечению условий для приема лиц, обратившихся за совершением нотариальных действий. Единые требования, согласно которым нотариус должен будет создать условия для приема граждан, будут установлены Федеральной нотариальной палатой.

Также законодательно прописаны требования по приведению к единому стандарту информационного пространства

нотариата. В ближайшем будущем нотариус обязан будет оформлять сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по единым утвержденным стандартам.

Новым законом также регулируется вопрос по исключению сведений из Реестра уведомлений о залоге движимого имущества. Имелись случаи, когда кредитная организация или иной залогодержатель вопреки своим обязанностям вовремя не направлял информацию о необходимости исключить такие сведения. Теперь у нотариуса появилось право исключения сведений из Реестра на основании соответствующего судебного решения.

Нотариальное сообщество, в частности нотариат Республики Татарстан, совершенствует свою деятельность в условиях динамичного развития законодательства, ориентируясь, в первую очередь, на защиту прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

Надежную платформу для осуществления своих профессиональных обязанностей нотариальному сообществу Республики Татарстан оказывает тесное, плодотворное сотрудничество и взаимодействие с Управлением Росреестра по Республике Татарстан, благодаря которому все возникающие вопросы решаются в рабочем порядке. ●



**ДЛЯ ГРАЖДАН УСЛУГА БУДЕТ БЕСПЛАТНОЙ,  
ТАК КАК ЭТО БУДЕТ ВХОДИТЬ В СОСТАВ ЕДИНОГО  
НОТАРИАЛЬНОГО ДЕЙСТВИЯ**

# КАКИЕ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ НЕОБХОДИМО УДОСТОВЕРЯТЬ У НОТАРИУСА

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



**ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ ОПРЕДЕЛЕННЫХ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ЯВЛЯЕТСЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ ЗАЩИТОЙ НАИБОЛЕЕ УЯЗВИМЫХ ДЛЯ МОШЕННИЧЕСКИХ СХЕМ СДЕЛОК. В КАКИХ ЖЕ СЛУЧАЯХ ТРЕБУЕТСЯ НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ? НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ ЯВЛЯЕТСЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫМ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ СТОРОНЫ СДЕЛКИ ДОГОВОРИЛИСЬ О НОТАРИАЛЬНОМ УДОСТОВЕРЕНИИ ДОГОВОРА. ТАКИМ ОБРАЗОМ ЛЮБОЙ ДОГОВОР МОЖЕТ БЫТЬ УДОСТОВЕРЕН У НОТАРИУСА, ДАЖЕ ЕСЛИ ПО ЗАКОНУ ПОДОБНЫЕ СДЕЛКИ И НЕ ТРЕБУЮТ НОТАРИАЛЬНОГО УДОСТОВЕРЕНИЯ. ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ НОТАРИАЛЬНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ СДЕЛКИ ТРЕБУЕТСЯ И В ТЕХ СЛУЧАЯХ, КОГДА ЭТО ПРЯМО УСТАНОВЛЕНО ЗАКОНОМ.**

**В настоящее время обязательного нотариального удостоверения требуют следующие виды сделок с недвижимостью.**

1. Сделки по отчуждению (продаже, дарению, мене и т.п.) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Например: квартира принадлежит на праве общей долевой собственности членам семьи из четырех человек. Бабушка решила подарить (или продать) внуку свою долю в праве. В этом случае сделка должна быть нотариально удостоверена.

2. Закон предусматривает обязательное нотариальное удостоверение сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки или доверительного управления, по отчуждению недвижимости, принадлежащей несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

К примеру, продать имущество несовершеннолетнего гражданина можно только после получения родителями или законными представителями предварительного разрешения органа опеки и попечительства и при обязательном нотариальном удостоверении сделки.

3. Доверенность является односторонней сделкой. Согласно Гражданскому кодексу РФ подлежат нотариальному удостоверению доверенности:

- ▶ на представление заявления на государственный кадастровый учет или государственную регистрацию прав и необходимых документов;

- ▶ на совершение сделок, требующих нотариальной формы;

- ▶ на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами.

4. Если заявление и документы на регистрацию сделки или на регистрацию права, ограничения или обременения права на ее основании представляются почтовым от-

правлением, то такая сделка также требует нотариального удостоверения.

При этом должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке подлинность подписи заявителя на заявлении, а также в нотариальном порядке должна быть удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя, как на представление документов на государственный кадастровый учет и регистрацию прав, так и подтверждающая полномочия лица, совершившего сделку (если подлежащая государственной регистрации сделка с объектом недвижимости или сделка, на основании которой подлежит государственной регистрации право или ограничение права и обременение



**ЗАЯВЛЕНИЕ О РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА ПО НОТАРИАЛЬНОЙ СДЕЛКЕ ВПРАВЕ ПОДАТЬ ОДНА ИЗ СТОРОН СДЕЛКИ, ЛИБО НОТАРИУС, ЕЕ УДОСТОВЕРИВШИЙ**



объекта недвижимости, совершена представителем, действующим на основании доверенности).

5. Нотариального удостоверения требуют договоры уступки прав требования (цессии) и перевода долга по нотариально удостоверенной сделке, а также соглашения об изменении и расторжении нотариально удостоверенного договора.

6. Нотариальное удостоверение требуется для брачного договора и соглашения о разделе совместно нажитого имущества супругов.

7. В нотариальной форме должен быть заключен договор ренты, договор пожизненного содержания с иждивением.

8. Смешанный договор, включающий в себя элементы договора, подлежащего обязательному нотариальному удостоверению, также подлежит обязательному удостоверению у нотариуса.

Например, супруги приобретают по договору купли-продажи в общую долевую собственность квартиру. Такой договор купли-продажи требует нотариального удостоверения, поскольку содержит в себе элементы брачного договора, для которого установлена нотариальная форма.

Таким образом, нотариальное удостоверение обязательно не для любой сделки, влекущей возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, а только в тех случаях, когда это определено законом или установлено сторонами сделки.

9. С августа 2018 года законом был дополнен перечень нотариальных сделок,

к которым относятся теперь еще и договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Надо сказать, что данное правило о нотариальном удостоверении сделки распространяется только на ипотеку в силу договора и не относится к залого в силу закона. К примеру, если собственники квартиры, владеющие объектом недвижимости на праве общей долевой собственности, заключили договор ипотеки квартиры, то такой договор ипотеки подлежит обязательному нотариальному удостоверению. А если семья из четырех человек приобретает квартиру в общую долевую собственность за счет кредитных средств банка, с возникновением одновременно залога в силу закона, то в этом случае, несмотря на то, что в залог (ипотеку) передаются доли в праве общей собственности, договор купли-продажи не подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Нотариальное удостоверение сделок направлено, прежде всего, на защиту наиболее уязвимых сделок от противоправных действий и посягательств.

При удостоверении сделки нотариусом проводится правовая экспертиза, устанавливаются личности сторон, их правоспособность, дееспособность, полномочия. Нотариусом осуществляется проверка наличия и актуальность ранее возникших прав, отсутствие запрещений и арестов в отношении объектов недвижимости, являющихся предметом договора, наличие зарегистрированных прав и кадастрового учета объекта, наличие требуемых разрешений, согласий со стороны третьих

лиц на совершение сделки, и других существенных при совершении сделки условий и обстоятельств.

Что касается сроков регистрации по нотариальным сделкам, то законом они сокращены. К примеру, срок регистрации сделки, совершенной в простой письменной форме, составляет девять рабочих дней. Регистрация прав на основании нотариально удостоверенной сделки, а также регистрация на основании свидетельства о праве на наследство или свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, которые выдаются нотариусами, осуществляется в течение трех рабочих дней с даты приема или поступления в Управление Росреестра по Республике Татарстан заявления и указанных документов, а в случае поступления заявления и документов в электронном виде — в течение одного рабочего дня.

Заявление о регистрации права по нотариальной сделке вправе подать одна из сторон сделки, либо нотариус, ее удостоверивший.

Государственный регистратор при получении документов проводит правовую экспертизу на предмет наличия или отсутствия установленных законодательством оснований для приостановления кадастрового учета или регистрации прав, а также для отказа в проведении этих процедур. При этом в случае проведения регистрации прав на недвижимое имущество на основании нотариально удостоверенной сделки, иного нотариального документа (свидетельства о праве на наследство, свидетельства о праве собственности на долю в общем имуществе супругов) проверка законности такого нотариально удостоверенного документа государственным регистратором прав не осуществляется. ●

# ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИЗА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ДОЛЖНИКА В РАЗЛИЧНЫХ ПРОЦЕДУРАХ БАНКРОТСТВА



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

Эффективность проведения процедуры банкротства определяется достижением ее цели, своевременным и качественным выполнением арбитражным управляющим своих обязанностей в соответствии с Федеральным законом «О несостоятельности (банкротстве)». Одной из обязанностей арбитражных управляющих в процедурах банкротства является проведение финансового анализа должника. Правила проведения финансового анализа арбитражным управляющим утверждены Постановлением Правительства РФ №367 от 23.06.2003 года. В соответствии с указанными Правилами финансовый анализ проводится арбитражным управляющим в целях:

- а) подготовки предложения о возможности (невозможности) восстановления платежеспособности должника и обоснования целесообразности введения в отношении должника соответствующей процедуры банкротства;
- б) определения возможности покрытия за счет имущества должника судебных расходов;
- в) подготовки плана внешнего управления;
- г) подготовки предложения об обращении в суд с ходатайством о прекращении процедуры финансового оздоровления (внешнего управления) и переходе к конкурсному производству;
- д) подготовки предложения об обращении в суд с ходатайством о прекращении конкурсного производства и переходе к внешнему управлению.

Таким образом, основой принятия решений, относящихся к будущему положению должника, является анализ финансового состояния организации, а значит, вопрос достоверности и полноты его результатов приобретает особую значимость.

Правила проведения финансового анализа предусматривают два основопола-

гающих принципа, которыми должен руководствоваться арбитражный управляющий, – принцип полноты и принцип достоверности как исследуемых данных, так и результатов анализа.

В соответствии с Правилами проведения финансового анализа арбитражным управляющим в качестве источников информации выступают:

- ▶ статистическая, бухгалтерская и налоговая отчетность, регистры бухгалтерского и налогового учета, материалы аудиторской проверки и отчетов оценщиков;
- ▶ учредительные документы, протоколы общих собраний акционеров, заседаний совета директоров, реестр акционеров, договоры, планы, сметы, калькуляции;
- ▶ положение об учетной политике, в том числе учетной политике для целей налогообложения, рабочий план счетов бухгалтерского учета, схемы документооборота, организационной и производственной структур;
- ▶ отчетность филиалов, дочерних и зависимых хозяйственных обществ, структурных подразделений;
- ▶ материалы налоговых проверок и судебных процессов;
- ▶ нормативно-правовые акты, регламентирующие деятельность должника.

Как показывает практика, рассмотренный выше перечень не является исчерпывающим и в процессе анализа финансового состояния организации дополняется документами, подтверждающими право собственности на имущество, сообщениями регистрирующих органов о должнике, его имуществе, совершенных действиях и сделках, а также иной информацией.

Достоверность выводов по результатам анализа финансового состояния должника находится в прямой зависимости от того, какой степени достоверности соответствуют данные вышеуказанных запрашиваемых документов. Качество учетной и отчетной информации, в свою очередь, зависит от уровня профессиональной подготовки лиц, подготавливающих ее,

и желания руководства предоставить арбитражному управляющему всю существенную информацию.

Согласно требованиям Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий обязан провести анализ финансово-хозяйственной деятельности должника и представить его результаты собранию кредиторов и в суд в установленные сроки. Причем данный анализ должен быть проведен даже при недостаточности документов для его проведения.

Финансовый анализ должника проводится в каждой процедуре банкротства. Цель финансового анализа зависит от конкретной проводимой процедуры банкротства.

Процедура наблюдения применяется в деле о банкротстве к должнику в целях обеспечения сохранности его имущества, проведения анализа финансового состояния должника, составления реестра требований кредиторов и проведения первого собрания кредиторов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 67 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» временный управляющий обязан проводить анализ финансового состояния должника. Согласно требованиям статьи 70 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» анализ финансового состояния должника проводится в целях определения достаточности принадлежащего должнику имущества для покрытия расходов в деле о банкротстве, в том числе расходов на выплату вознаграждения арбитражному управляющему, а также в целях определения возможности или невозможности восстановления платежеспособности должника.

Временный управляющий на основе анализа финансового состояния должника, в том числе результатов инвентаризации имущества должника, анализа документов, удостоверяющих государственную регистрацию права собственности, должен подготовить предложения о возможности или невозможности восстановления пла-

тежеспособности должника, обоснование целесообразности введения последующих процедур банкротства.

При введении арбитражным судом процедуры финансового оздоровления утверждается административный управляющий, в обязанности которого входит осуществление контроля за ходом выполнения плана финансового оздоровления, за своевременным исполнением должником текущих требований кредиторов, за своевременностью и полнотой перечисления денежных средств на погашение требований кредиторов. В связи с этим административный управляющий обязан проводить тщательный систематический анализ финансового состояния, направленный на разработку рекомендаций по повышению финансовой устойчивости и платежеспособности предприятия-должника, определению возможности безубыточной деятельности должника.

Велика роль анализа в работе внешнего управляющего. В соответствии с требованиями статьи 106 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» не позднее одного месяца с момента своего назначения он обязан разработать план внешнего управления, который должен предусматривать меры по восстановлению платежеспособности должника. При составлении этого плана необходимо провести тщательный анализ финансово-экономического состояния предприятия-должника, его финансовой, хозяйственной и инвестиционной деятельности, положения на товарных и иных рынках.

Принятие арбитражным судом решения о признании должника банкротом влечет за собой открытие конкурсного производства. В соответствии с требованиями статьи 129 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий также обязан анализировать финансовое состояние должника. Анализ в данном случае направлен на определение структуры конкурсной массы, обоснованности обязательств, в том числе обоснованности задолженности по обязательным платежам, обеспечение сохранности имущества должника.

Особое внимание необходимо обратить на банкротство ликвидируемого должника, которое проводится в упрощенном порядке. Данная процедура банкротства юридического лица заключается в том, что стадии процедуры банкротства, такие как: наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление не проводятся, а сразу вводится конкурсное производство.

Как показывает практика, среди арбитражных управляющих существует мнение, что при банкротстве ликвидируемого должника проводить финансовый анализ



не требуется. Данное мнение ошибочное. Конкурсный управляющий должника, находящегося в процессе ликвидации, обязан проводить анализ его финансового состояния с целью выявления признаков преднамеренного и фиктивного банкротства. Данный вывод следует из разъяснений данных в определении Высшего Арбитражного Суда РФ от 19.06.2013 № ВАС-4501/13.

В соответствии с действующими законодательными нормами процедура банкротства вводится не только в отношении юридических лиц, но также и в отношении физических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Статья 213.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» обязывает финансового управляющего анализировать финансовое состояние должника. Цель этого анализа – установить возможно ли восстановление платёжеспособности должника. Анализируется заработная плата и другие доходы гражданина.

Как показывает практика, полнота и достоверность результатов финансового анализа в процедурах банкротства часто оставляют желать лучшего, и причин тому несколько.

Во-первых, сами источники информации для финансового анализа часто не отражают реальных фактов хозяйственной

деятельности предприятия и не предоставляют соответствующих сведений в полном объеме.

Во-вторых, квалификация арбитражного управляющего и специалистов, привлекаемых для оценки финансового состояния организации, в большинстве случаев не позволяет обработать полученную информацию полностью и качественно.

Отдел по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по Республике Татарстан проводит работу по выявлению нарушений в действиях арбитражных управляющих по результатам рассмотрения жалоб, участия в собраниях кредиторов, анализа определений Арбитражного суда Республики Татарстан, мониторинга сайта ЕФРСБ.

Одними из нарушений законодательства о банкротстве, которые встречаются в практике, являются ненадлежащее проведение анализа финансового состояния должника, несвоевременное его проведение, либо непроведение финансового анализа при упрощенной процедуре банкротства.

Так, отделом по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций в текущем году составлено 13 протоколов за нарушение требований статей 67, 70, пункта 8 статьи 213.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». ●

**ПРОЦЕДУРА НАБЛЮДЕНИЯ ПРИМЕНЯЕТСЯ В ДЕЛЕ О БАНКРОТСТВЕ К ДОЛЖНИКУ В ЦЕЛЯХ ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОХРАННОСТИ ЕГО ИМУЩЕСТВА, ПРОВЕДЕНИЯ АНАЛИЗА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ДОЛЖНИКА, СОСТАВЛЕНИЯ РЕЕСТРА ТРЕБОВАНИЙ КРЕДИТОРОВ И ПРОВЕДЕНИЯ ПЕРВОГО СОБРАНИЯ КРЕДИТОРОВ**



# ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ ОБ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ

**ЭЛЬМИРА МИХАЙЛОВА** / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Цифровая экономика стремительно вытесняет старый уклад во всех сферах деятельности современного общества. В эпоху столь масштабного преобразования все большую актуальность приобретает внедрение информационных технологий в повседневную жизнь. Широкое распространение получило применение электронной подписи.

Определение электронной подписи в Российской Федерации дано в Федеральном законе № 63-ФЗ от 06.04.2011 «Об электронной подписи» (далее – Закон об электронной подписи).

**Электронная подпись (ЭП)** – информация в электронной форме, которая присоединена к другой информации в электронной форме (подписываемой информации) или иным образом связана с такой информацией и которая используется для определения лица, подписывающего информацию.

ЭП – это не предмет, который можно взять в руки, его нельзя «физически» выдать на каком-либо носителе. Также ее нельзя увидеть в прямом значении этого слова, она не похожа на росчерк пера или фигурный оттиск.

**Главная задача электронной подписи – установить авторство документа и гарантировать, что документ не был изменен после его подписания.**

С помощью ЭП гражданин может заверять документы и заявления, отправляемые в ведомства в электронном виде, а также получать подписанные письма и уведомления о том, что обращение принято на рассмотрение от соответствующих органов власти.

Согласно ст. 5 Закона «Об электронной подписи», электронная подпись бывает простой и усиленной. Простая электронная подпись подтверждает лишь факт электронного подписания документа определенным лицом.

Усиленная электронная подпись, в свою очередь, делится на усиленную неквалифицированную и усиленную квалифицированную. Усиленная неквалифицированная электронная подпись позволяет:

- Определить лицо, которое подписало электронный документ;
- Определить факт изменения документа после подписания (чего не позволяет простая электронная подпись).

Также усиленная неквалифицированная ЭП должна быть получена в результате криптографического преобразования информации с использованием ключа электронной подписи.

Усиленная квалифицированная ЭП — то же самое, что и усиленная неквалифицированная, но ключ проверки ЭП указан в квалифицированном сертификате, а для создания и проверки ЭП используются средства, получившие подтверждение соответствия требованиям, которые установлены законом «Об электронной подписи».

Что касается области применения ЭП, электронную подпись можно использовать при совершении гражданско-правовых сделок, оказании государственных и муници-

пальных услуг, в том числе при обращении через Единый портал государственных и муниципальных услуг, исполнении государственных и муниципальных функций и при совершении иных юридически значимых действий.

**Для получения усиленной квалифицированной подписи необходимо обратиться в любой аккредитованный удостоверяющий центр, перечень которых размещен на портале Росреестра.**

В соответствии со ст.4 ст.12 Закона «Об электронной подписи», средства электронной подписи, предназначенные для создания электронных подписей в электронных документах, содержащих информацию ограниченного доступа (в том числе персональные данные), не должны нарушать конфиденциальность такой информации.

За разглашение информации с ограниченным доступом предусмотрена административная и уголовная ответственность.

Проблема безопасного хранения и использования ключа электронной подписи является одной из серьезных проблем прикладного применения криптографии. Стойкость современных криптографических алгоритмов, в том числе российских, такова, что злоумышленник на подбор ключа должен потратить гигантское количество времени и вычислительных ресурсов, при правильной реализации криптографических стандартов атака перебором невозможна с практической точки зрения. Поэтому единственным реальным способом взлома является похищение ключей.

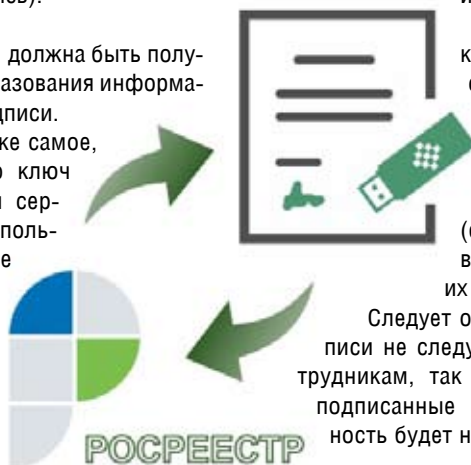
В сущности же не надо быть хакером, чтобы украсть ключ, который хранится, например, в файле на FLASH-носителе.

Украденный ключ в руках как злоумышленников, так и недобросовестных конкурентов может оказаться реальной угрозой потери денег, времени, нервов, имиджа, срыва сроков проектов, блокировки в платежных системах и многих других неприятностей для его небдительного владельца.

Но злоумышленник может и не идти на риск, связанный с кражей ключевого контейнера, а просто его удалить. Что может быть проще удаления файла? И снова недополученная прибыль, время и средства на переоформление ключа, срыв сроков и т.д.

Применение ЭП и надежное хранение ключа ЭП являются гарантией безопасности и бесперебойности операционной деятельности не только самой организации, предоставляющей сервис (банк, торговая площадка, оператор по сдаче отчетности), но и пользователя этого сервиса (физическое лицо). Далеко не все пользователи это понимают, но как таковой вины их в этом нет.

Следует отметить, что свой ключ электронной подписи не следует предоставлять для использования сотрудникам, так как в случае каких-то проблем за все подписанные им электронные документы ответственность будет нести владелец ключа. ●





# ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С КАДАСТРОВЫМИ ИНЖЕНЕРАМИ РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА УДЕЛЯЕТ ОСОБОЕ ВНИМАНИЕ

**ИЛЬСИЯ КАЗАКОВА** / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ  
В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



С целью повышения качества предоставляемых услуг в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан активно продолжается работа по усовершенствованию взаимодействия с кадастровыми инженерами.

В соответствии с нормами статьи 20 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» информационное взаимодействие кадастрового инженера с Управлением осуществляется в электронной форме через единый портал или официальный сайт с использованием единой системы идентификации и аутентификации.

На сегодняшний день кадастровые инженеры активно используют электронный сервис «Личный кабинет кадастрового инженера», посредством которого осуществляют предварительную проверку межевого плана, технического плана, карты-плана территории и акта обследования с помещением на временное хранение в электронное хранилище.

Следует отметить также, что в настоящее время в Управлении налажена работа по взаимодействию с СРО кадастровых инженеров в части обсуждения нововведений в законодательстве в целях выработки единой правоприменительной практики. Так, например, за текущий год были направлены многочисленные разъяснительные письма



в адрес СРО, проводились обучающие семинары с кадастровыми инженерами и Скайп-сессии.

Также, принимая во внимание большое количество обращений кадастровых инженеров по вопросам государственного кадастрового учета объектов недвижимости, Управлением было открыто дополнительное окно для консультирования кадастровых инженеров.

Данное взаимодействие между органом регистрации прав и кадастровыми инженерами уже позволило существенно сократить общий объем отрицательных решений.

До вступления в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровые инженеры осуществляли подачу заявлений о постановке на государственный кадастровый учет самостоятельно в электронном виде (посредством портала Росреестра или сервисов прямого взаимодействия), поскольку действующим на тот момент законодательством допускалось пред-

ставление таких заявлений любым лицом.

С 1 января 2017 года после вступления в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» кадастровые инженеры потеряли возможность обращаться за постановкой на кадастровый учет, поскольку обратиться за указанным учетно-регистрационным действием вправе лишь собственник.

Впоследствии с конца 2017 года в результате проводимых Управлением мероприятий доля обращений кадастровых инженеров на основании выданных им собственниками доверенностей за постановкой на государственный кадастровый учет в электронном виде существенно выросла. Важно отметить, что положительные результаты, выражающиеся в сокращении сроков обработки заявлений, минимизации отрицательных решений были достигнуты благодаря совместным мероприятиям Управления и СРО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья». ●



# ПРОБЛЕМЫ, КОТОРЫЕ НАМ ПРЕДСТОИТ ЕЩЕ РЕШИТЬ...

**ВАДИМ САВЕЛЬЕВ** / ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
СРО «АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

Основными функциями Саморегулируемой организации является обеспечение условий для профессиональной деятельности своих членов, представление их интересов в органах государственной власти и управления, организация информационного и методического обеспечения.

Ключевыми задачами СРО АКИ «Поволжье» на 2018 год являлось налаживание системной работы по всем направлениям деятельности, сохранение достигнутой численности членов, обеспечение работы контрольных органов, реализация мероприятий, направленных на снижение приостановок и отказов при осуществлении государственного кадастрового учета.

В целях обеспечения поддержки деятельности кадастровых инженеров в течение 2018 года СРО АКИ «Поволжье» провело в различных регионах 7 обучающих семинаров и встреч с кадастровыми инженерами по актуальным вопросам их профессиональной деятельности. В нашей СРО введен еженедельный методологический и консультационный день для кадастровых инженеров, когда специалисты СРО отвечают на все их вопросы по широкому кругу проблем кадастровой деятельности. Кроме того, сотрудники нашей СРО трижды участвовали в Едином консультационном дне, организованном Управлением Росреестра по Республике Татарстан, консультируя граждан по вопросам работы кадастровых инженеров и смежным темам.

В течение 2018 года членами нашей СРО стали 103 кадастровых инженера, прекратили свое членство 50 кадастровых инженеров, из них 35 – исключены за нарушения законодательства. Всего членами СРО АКИ «Поволжье» на сегодня являются 1430 кадастровых инженеров из 27 регионов РФ. Таким образом, нам удалось сохранить численность членов нашей СРО несмотря на общую тенденцию падения количества членов во всех СРО кадастровых инженеров (связанную с выбытием специалистов из профессии).

На протяжении всего года контрольными органами СРО проводились плановые и внеплановые проверки профессиональной деятельности кадастровых инженеров. За 11 месяцев текущего года были проведены 917 проверок, в результате выявлено 199 нарушений, по 173 кадастровым инженерам вынесены меры дисциплинарного воздействия. Необходимо отметить, что по сравнению с 2017 годом количество проверок возросло в три раза. Эта ситуация связана с большим количеством жалоб и обращений, посвященных деятельности кадастровых инженеров, направляемых государственными органами власти.

Повышение качества услуг, оказываемых кадастровыми инженерами Республики Татарстан, можно отметить и по рейтингу Росреестра Татарстана. Согласно этим данным, за 9 месяцев текущего года процент кадастровых инженеров, имеющих значительное количество приостановок и отказов (более 35% от общего числа заявлений) снизился с 42% до 2%, а процент инженеров, имеющих небольшую долю приостановок (менее 18% от общего числа заявлений) вырос с 9% до 83%.

Кроме того, критерием качественного оказания услуг кадастровыми инженерами является сроки выполнения кадастровых работ. Целевое среднее значение срока подготовки межевого, технического планов и акта обследования по Республике Татарстан установлено в этом году на уровне 13 рабочих дней. Кадастровыми

Рейтинг	Общее число КИ в рейтинге (направляли заявления на ГКУ)	Доля КИ, имеющих более 35% приостановок и отказов (в %)	Доля КИ, имеющих менее 18% приостановок и отказов (в %)
за 2017	413	42	9
за 3 месяца 2018	295	4	74
за 6 месяцев 2018	351	2	79
за 9 месяцев 2018	386	2	83

инженерами данный показатель был достигнут и в настоящий момент составляет 6 рабочих дней.

Дальнейшие планы нашей СРО связаны с усилением методической и консультационной работы. Ранее нами были приняты Типовой стандарт профессиональной деятельности кадастровых инженеров и Правила профессиональной этики кадастровых инженеров. В планах на 2019 год – разработка локальных стандартов профессиональной деятельности по ряду разделов кадастровой деятельности. Кроме того, на протяжении будущего года планируется проведение тематических семинаров и вебинаров для кадастровых инженеров.

К концу 2019 года ожидается первый поток кандидатов на сдачу экзамена для получения статуса кадастрового инженера. В связи с этим наша СРО начинает диалог с Национальной палатой кадастровых инженеров на тему возможности проведения данного экзамена в 2019 году на территории Республики Татарстан.

Не могу не сказать о набравших проблемах деятельности кадастровых инженеров, которые необходимо решать в 2019 году.

Во-первых, это проблема регулирования цен на кадастровые работы. Действующие тарифы на кадастровую деятельность в Республике Татарстан установлены в 2009 году и незначительно скорректированы в 2014 году. С этого момента произошли значительные изменения законодательства – введено обязательное членство в СРО, а значит появилась необходимость ежегодной оплаты взносов, установлено требование об обязательном повышении квалификации кадастрового инженера и приведении его образования в соответствие с новыми стандартами, о страховании профессиональной деятельности кадастровых инженеров и т.д. В связи с этим требуется пересмотреть установленные тарифы.

Во-вторых, согласно закону полномочия кадастрового инженера являются сегодня недостаточными для исполнения всех его функций. Кадастровый инженер в большинстве случаев не является заявителем при подаче документов на государственный кадастровый учет, что приводит к затягиванию процесса учета и регистрации прав, росту числа отказов, просрочке предоставления в Росреестр актов согласования границ земельных участков. Кроме того, кадастровые инженеры имеют трудности с получением необходимых документов (выписка из ЕГРН с адресами правообладателей, копий межевых планов и землеустроительных дел и т.д.), что также усложняет осуществление кадастровых работ. Необходимо уточнить и расширить права и полномочия кадастровых инженеров. Конечно, данный вопрос можно решить только в рамках корректировки федерального законодательства. ●

# «РКЦ «ЗЕМЛЯ» – КРУПНЕЙШЕЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ПОВОЛЖЬЯ



**ДИНА ГАЙЗАТУЛЛИНА** / ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АО «РКЦ «ЗЕМЛЯ»

Наша организация работает на протяжении более 50 лет и является одним из крупнейших землеустроительных предприятий Поволжья, и осуществляет свою деятельность во всех регионах РФ. Еще в первой половине 1960-х годов на базе Татарской землеустроительной экспедиции проектного института Росгипрозем создано предприятие, деятельность которого была связана с решением актуальных земельных вопросов. Спустя годы, в 2002 году, предприятие преобразовано в акционерное общество «Республиканский кадастровый центр «Земля». Межевание земельных участков, геодезические работы, техническая инвентаризация, землеустроительная экспертиза, подготовка проектов генеральных планов муниципальных образований, картография – все это входит в область деятельности АО «РКЦ «Земля».

2018 год был очень плодотворным в плане реализации проектов. В свою очередь, нынешний год обещает быть еще более продуктивным, в связи с большим объемом работ и намеченными целями.

Одними из приоритетных планов на 2018 год являлись работы по постановке на кадастровый учет границ населенных пунктов и территориальных зон Республики Татарстан. Также для республики остается нерешенным вопрос корректировки границ Республики Татарстан с субъектами РФ. Достаточно большой объем работы проведен по постановке на учет земельных участков под объектами ПАО «Газпром», ПАО «Транснефть» и постановке на кадастровый учет охранных зон и зон минимально допустимых расстояний трубопроводов.

В связи с масштабностью и важностью проектов, которые требуют особого внимания, знаний и времени, вышеуказанные работы будут осуществляться и в 2019 году.

Наряду с вышеназванным, нашими постоянными заказчиками работ являются такие крупные организации федерального и регионального масштаба, как «Транснефть», «Российские железные дороги», Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Министерство экологии и природных ресурсов Республики Татарстан и иные ведомства, Администрации городов и районов.

АО «РКЦ «Земля» имеет все необходимые лицензии для проведения землеустроительных и картографо-геодезических работ, а именно лицензии на выполнение работ и оказание услуг по государственной тайне, на осуществление геодезических и картографических работ федерального назначения. Более того, АО «РКЦ «Земля» является членом СРО в области инженерно – геодезических изысканий, кадастровых инженеров и специалистов в области оценки.

Помимо перечисленных мы оказываем такие услуги, как подготовка проектов территориального планирования, рекультивации

нарушенных земель и многолетних насаждений, а также представительство ЭЦП (Технокад).

Акционерное общество «Республиканский кадастровый центр «Земля» выполняет работы по подготовке документов для внесения границ в ЕГРН субъектов РФ, границ населенных пунктов, границ муниципальных образований и муниципальных районов, а также по подготовке генеральных планов сельских и городских поселений, и имеет колоссальный опыт по выполнению вышеуказанных работ и окажет квалифицированную поддержку для достижения поставленных целей и результатов. ●

**АО «РКЦ «ЗЕМЛЯ» ИМЕЕТ ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ  
ЛИЦЕНЗИИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ  
ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ  
И КАРТОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИХ РАБОТ**





## ПРОВОДИМАЯ РАБОТА ПОКАЗАЛА СВОЮ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

**ИЛЬНУР ГАЛЕЕВ** / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА, ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Одним из важнейших направлений деятельности Управления Росреестра по Республике Татарстан продолжает оставаться предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований земельного законодательства на территории Республики Татарстан – государственный земельный надзор.

Во исполнение поручения Президента Российской Федерации Владимира Путина о мерах по снижению давления на бизнес и введения надзорных каникул Управление Росреестра по РТ сократило количество проводимых проверок в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства.

Так, в текущем году государственными инспекторами Республики Татарстан по использованию и охране земель проведено более 10,5 тысяч проверочных мероприятий, по результатам которых выявлено более 10 тысяч нарушений. При этом необходимо отметить, что показатель выявляемости нарушений составил 98%.

Высокая эффективность проверок достигается благодаря постоянному повышению квалификации инспекторского состава и наличию спутникового геодезического оборудования. Большое внимание Управ-

ление уделяет показателю устраняемости нарушений земельного законодательства. В текущем году данный показатель вырос более чем на 35% по сравнению с 2017 годом, и составил 120%. Достижение данных показателей стало возможным в результате исполнения предписаний, выданных нарушителям, в том числе и в предыдущие годы.

Кроме того, Управлением предоставляется возможность устранения нарушений земельного законодательства в начале проверочных мероприятий. В этих случаях штрафные санкции не применяются. Это сказалось на итоговых показателях. Так, за 2018 год наложено штрафных санкций на сумму 18 миллионов рублей, что на 14% ниже показателей прошлого года.

Относительно новым направлением в рамках государственного земельного надзора является проведение проверок деятельности органов местного самоуправления при предоставлении земельных участков.

Управлением проведено 13 проверок. В 4 случаях выявлены нарушения сроков рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков. Органом местного самоуправления выданы предписания

об устранении нарушений, материалы направлены в прокуратуру. Отдельно хотелось бы отметить работу муниципального земельного контроля в Республике Татарстан. Несмотря на принятые в республике законы, функции по муниципальному земельному контролю в целом ряде районов республики так и не исполняются.

В текущем году поступило всего 1517 материалов муниципального земельного контроля, основной массой которых остаются материалы, подготовленные инспекторами Казани.

В целях повышения качества муниципального контроля Управлением во все органы местного самоуправления направлены подробные рекомендации по взаимодействию и организации работы.

Однако, даже после многократных разъяснений большинство органов местного самоуправления так и не проявляет активности в надлежащей организации возложенных на них контрольных функций.

Еще одним направлением деятельности Управления является контрольно-надзорные мероприятия в области геодезии и картографии.

В рамках геодезического надзора выполнены работы по обеспечению сохранности пунктов государственных геодезических, нивелирных и гравиметрических сетей. В том числе произведено обследование сохранности порядка 1400 пунктов ГГС. На текущий момент установлен факт утраты или уничтожения более чем 430 таких пунктов. В связи с чем Управлением нарабатывается практика по привлечению лиц, причастных к уничтожению пунктов ГГС, к административной ответственности.

Также в текущем году уделено внимание правильному отображению наименования географических объектов на указателях автомобильных дорог.

Управлением обследовано более 1000 дорожных знаков. По результатам чего выявлено 10 случаев искажения наименований населенных пунктов на дорожных указателях. Нарушители привлечены к административной ответственности. ●



# ОСОБЕННОСТИ КОДЕКСА АДМИНИСТРАТИВНОГО СУДОПРОИЗВОДСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО КАТЕГОРИИ ДЕЛ ОБ ОСПАРИВАНИИ РЕШЕНИЙ, ДЕЙСТВИЙ (БЕЗДЕЙСТВИЯ) ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ



**ИЛЬСИЯР НАСИБУЛЛИНА** / ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ ОТДЕЛА ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



**ЛИДИЯ ПЕЧЕНИКНА** / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

С 15 сентября 2015 года вступил в силу Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации (КАС РФ). Данным Кодексом введен новый порядок рассмотрения дел, вытекающих из публичных правоотношений (обжалование действий и бездействия госорганов, их должностных лиц, нормативных актов). В целом нововведение повторяет положения глав 23,24,25 раздела III Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (ГПК РФ). Одновременно соответствующие положения ГПК РФ, а именно подраздел III раздела II утратили силу. Также глава 22.1 ГПК РФ о присуждении компенсаций за длительное судебное разбирательство утратило силу.

Главной целью КАС РФ является обеспечение равенства в административном процессе граждан и госорганов. Но не стоит путать административное судопроизводство с производством по делам об административных правонарушениях. Данную категорию дел КАС РФ не регулирует.

Практика применения нового Кодекса выявила множество спорных вопросов, требующих разъяснений и дополнений.

В целях обеспечения единства практики применения судами общей юрисдикции законодательства об административном судопроизводстве 27.09.2016 г. постановлением Пленума Верховного суда Российской Федерации № 36 «О некоторых вопросах применения судами кодекса административного судопроизводства Российской Федерации» были даны разъяснения о применении судами ряда норм права КАС РФ. Постановление затронуло практически все разделы КАС РФ.

Перечень категории дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции по правилам КАС РФ, указаны в статье 1 настоящего Кодекса.

Итак, рассмотрим не редко встречающуюся в нашей сфере деятельности одну из категорий административных дел согласно п.3 ч.2 ст.1 КАС РФ об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, иных государственных органов, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих, которая регулируется главой 22 КАС РФ.

Ранее порядок рассмотрения дел указанной категории определялся главой 25 ГПК РФ.

Гражданин или организация, иные лица вправе оспорить любые незаконные, по их мнению, решения, действия (бездействие)

органов или должностных лиц, осуществляющих публичные полномочия, обратившись в суд (ч.1 ст.218 КАС РФ).

Но по определенным категориям дел законом может быть установлен досудебный (претензионный) порядок разрешения спора (ч. 3 ст. 218 КАС РФ). Так, например, решения о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета (п.9 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), принятые в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 5, 7 - 10, 19 - 21, 24 - 35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 части 1 настоящей статьи, могут быть обжалованы в порядке, установленном статьей 26.1 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

**Стоит также отметить, что в 2017 году при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан создана апелляционная комиссия по рассмотрению заявлений об обжаловании решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Таким образом, обжалование решения о приостановлении кадастрового учета в судебном порядке возможно только после обжалования такого решения в апелляционную комиссию.**

Заявление в суд в общем порядке может быть подано в течение трех месяцев с момента, когда заявитель узнал или должен был узнать о допущенном нарушении (ч. 1 ст. 219 КАС РФ). Иные специальные сроки для отдельных случаев установлены в частях 2,3,4 ст. 219 КАС РФ.

Пропущенный по уважительной причине срок подачи административного искового заявления может быть восстановлен судом, за исключением случаев, если его восстановление не предусмотрено КАС РФ (ч. 7 ст. 219 КАС РФ)

## Как же определить подсудность для обращения в суд?

В качестве суда первой инстанции такие дела рассматривает районный суд, кроме случаев, предусмотренных законом (ст. ст. 17.1, 18 и 20 КАС РФ).



Подсудность определяется в соответствии с местом совершения исполнительных действий. При определении подсудности по спорам в порядке КАС РФ правовое значение имеет определение территории, на которой исполняет свои обязанности соответствующий орган государственной власти, а не место его нахождения. Если же полномочия соответствующего органа государственной власти распространяются на несколько районов, то иск следует подавать в суд того района, на территории которого возникли или могут возникнуть правовые последствия оспариваемых истцом действий (бездействия), либо на территории которого исполняется оспариваемое решение.

Таким образом, законодателем установлено, что при определении подсудности заявленных требований правовое значение имеет место совершения исполнительных действий.

**Кто же является стороной по административному делу об оспаривании решения, действия (бездействия) Управления Росреестра по РТ по постановке на государственный кадастровый учет и регистрации права собственности на объекты недвижимости?**

Ранее в ГПК применялись термины «заявитель» и «заинтересованное лицо», а сам иск именовался «заявление».

В соответствии с КАС РФ суды рассматривают административные дела по административным искам, сторонами по которому являются административный истец и административный ответчик. Процессуальное положение указанных участников дела практически идентично статусу сторон в гражданском процессе.

Под административным истцом в соответствии с ст.218 КАС РФ признаются граждане, организации и иные лица, защищающие собственный интерес.

Под административным ответчиком понимается лицо, к которому предъявлено требование по спору, возникающему из административных или иных публичных правоотношений. В соответствии с ч.2 ст.221 КАС РФ к участию в административном деле об оспаривании решения, действия (бездействия) должностного лица, государственного или муниципального служащего в качестве второго административного ответчика привлекается соответствующий орган, в котором исполняют свои обязанности должностное лицо, государственный или муниципальный служащий. Вместе с тем на практике сложилась иная ситуация, видимо по незнанию истцов административным ответчиком в большинстве случаев привлекается Управление Росреестра по РТ, а уже судом вторым ответчиком (соответчиком) привлекается государственный регистратор прав, неправомерные действия которого оспаривает заявитель.

Как показывает практика, не привлечение государственного регистратора прав к участию в деле в нарушение положений ст.38

и 221 КАС РФ влечет отмену вышестоящей инстанцией суда судебного акта первой инстанции, так как могут быть затронуты права и законные интересы государственного регистратора прав (например, административное дело № 33а-6299/2017).

**Одной из наиболее важных особенностей КАС РФ является требование о наличии высшего юридического образования представителей.**

Гражданин, обладающий полной административной дееспособностью, имеет альтернативу вести свое дело в суде самостоятельно или поручить это своему представителю. Представители должны представить суду документы о своем образовании, а также документы, удостоверяющие их полномочия. Даже если в дело вступает представитель, представляемый также может участвовать в судебном процессе.

В настоящее время такого требования нет ни в ГПК РФ, ни в АПК РФ. До принятия КАС РФ каждый гражданин мог самостоятельно и непосредственно обращаться в суд и восстанавливать свои права, лично вести дело в порядке ГПК РФ на основе Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ). Теперь статья 55 КАС РФ закрывает доступ к суду гражданам без высшего юридического образования, запрещает лично вести дело. В частности, такой случай обязательного представительства предусмотрен в ч. 9 ст. 208 КАС РФ, где говорится, что при рассмотрении административных дел об оспаривании нормативных правовых актов граждане, участвующие в деле и не имеющие высшего юридического образования, ведут дела через представителей, отвечающих требованиям, предусмотренным ст. 55 КАС РФ. Соответственно, в таком случае имеет место обязательное представительство.

Кроме того, в КАС РФ регулируется активная роль судьи, где проявляются расширенные полномочия, например при оценке доказательств и их истребовании (ч.12 ст.226 КАС РФ) или при проверке законности этих решений, действий (бездействий), суд не связан основаниями и доводами, содержащимися в административном исковом заявлении о признании незаконными решения, действия (бездействия) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, и выясняет обстоятельства, указанные в частях 9 и 10 данной статьи, в полном объеме (ч.8 ст. 226 КАС РФ).

В случае признания решения, действия (бездействия) незаконными орган, организация, лицо наделенное государственными или иными публичными полномочиями и принявшие оспоренное решение или совершившие оспоренное действие (бездействие), обязаны устранить допущенные нарушения. ●

# РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ОТМЕТИЛ ЮБИЛЕЙ!

20 ноября Управление Росреестра по Республике Татарстан провело мероприятие, приуроченное к юбилею Росреестра – 10 лет, 20-летию системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и 9-летию со дня создания татарстанского Управления Росреестра.

С раннего утра коллеги были приятно удивлены сюрпризами: в холле у входа в Управление их встречали с музыкой, угощали сладостями, зал был украшен праздничными шарами, работала фотозона. Также сотрудники Управления с удовольствием оставляли пожелания на заранее подготовленных стенгазетах. Все без исключения зарядились положительным настроением, получили настоящий заряд бодрости и, конечно, красивые фотографии на долгую память о знаменательной дате родного ведомства!



## БЛАГОДАРЯ ЕДИНОМУ ДНЮ КОНСУЛЬТАЦИЙ БОЛЕЕ 500 ТАТАРСТАНЦАМ ОКАЗАНА БЕСПЛАТНАЯ ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ

20 ноября Управление Росреестра по Республике Татарстан провело Единый день консультаций, приуроченный к 10-летию Росреестра и 9-летию Управления. Мероприятие прошло по всей республике и в очередной раз показало свою востребованность. В этот день в Управлении консультировали не только представители Росреестра Татарстана, но и Кадастровой палаты, Управления градостроительных разрешений и Комитета земельных и имущественных отношений Исполкома г. Казани, налоговой службы, а также саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Управление выражает благодарность всем организациям-участникам Единого дня консультаций за профессиональный подход и помощь в проведении мероприятия, имеющего большую социальную значимость.

Необходимо отметить, что Росреестр Татарстана стал первым среди территориальных органов Росреестра, внедрившим в практику проведение Единого дня консультаций. Впервые данное масштабное мероприятие с привлечением специалистов из других госструктур (Пенсионного фонда, налоговой службы, Исполкома и т.д.) было одновременно проведено по всей Республике Татарстан 20 ноября 2012 года. С тех пор оно проводится дважды в год: весной и осенью. За эти годы Единый день консультаций доказал свою значимость, а основная часть

вопросов сместилась в сторону специализированных. Граждане все больше обращаются не с простыми вопросами, а с конкретной жизненной ситуацией или за решением накопившихся проблем, требующих участия целого ряда ведомств, что говорит о достаточной информированности населения по общим вопросам регистрации недвижимости и постановки на кадастровый учет благодаря проводимой Управлением комплексной работе по связям с общественностью.

Пресс-служба



# РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ПРОВЕЛ III БЛАГОТВОРИТЕЛЬНЫЙ ФЕСТИВАЛЬ



1 декабря 2018 г. состоялся III благотворительный фестиваль творчества среди сотрудников Управления Росреестра по Республике Татарстан, приуроченный к 10-летию Росреестра. Концертный зал учебно-методического центра ФАС России собрал около 400 зрителей и участников фестиваля!

Силами сотрудников Управления различных отделов было подготовлено 17 номеров – разных по жанру, стилю, настроению, но объединенных высоким уровнем подготовки, креативностью и артистичностью. Присутствующие на фестивале могли от души и посмеяться, и задуматься, и даже всплакнуть.

Сценки и ролики, исполненные в юмористическом жанре: «Тот самый четверг» в исполнении самого молодого отдела повышения качества данных ЕГРН, «6 кадров» от отдела госрегистрации недвижимости физлиц, «Три сестры» от отдела государственной регистрации

арестов и отдела материально-технического обеспечения, «Как регистратор поехал на обучение» от Ново-Савиновского отдела, «Подарок Росреестру» от Нурлатского отдела, «Новый год в Росреестре» от отдела государственного земельного надзора, геодезии картографии и другие – пестрили шутками, в том числе профессиональными, поражали искусством перевоплощения в созданные образы.

По отзывам зрителей, проникла в самое сердце песня «Жить» в исполнении отдела госрегистрации прав юридических лиц и договоров долевого участия. Демонстрируя детские фотографии сотрудников Управления, отдел ведения ЕГРН напомнил собравшимся, что все мы родом из детства. Тема детства была также подхвачена отделом организации и контроля, исполнившим трогательную песню «Когда ты станешь большим...».

Безусловно, все номера были яркими, запоминающимися и самобытными. Вели

же фестиваль – начальник отдела эксплуатации информационных систем, технических средств и каналов связи **Сергей Чистов** (который, кстати, в этой роли выступал впервые и справился он с ней блестяще), и главный специалист-эксперт отдела организации и контроля **Яна Галлямова**.

Также в рамках фестиваля состоялось награждение сотрудников Управления. Так, нагрудным знаком Росреестра «За безупречный труд» была награждена заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан **Евгения Бабич**. Почетные грамоты Росреестра были вручены заместителю руководителя Управления **Артему Костину**, начальнику отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии **Ильнуру Галееву**, начальнику отдела ведения ЕГРН и повышения качества данных ЕГРН **Анне Корниловой**, начальнику Альметьевского отдела **Эльвире Аблеевой**, главному специалисту-эксперту отдела





государственного земельного надзора **Ильсии Абдулхаковой**. Благодарность руководителя Росреестра объявлена главному специалисту-эксперту отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии **Энже Даутовой**.

Почетными дипломами «Лучший по профессии» в области государственного земельного надзора были награждены занявший 1 место главный специалист-эксперт Заинского отдела **Рамиль Хакимуллин**, 2 место – главный специалист-эксперт межмуниципального отдела по Елабужскому и Менделеевскому районам **Юлия Валиуллина**, 3 место – главный специалист-эксперт отдела государственного земельного надзора, геодезии и картографии **Марат Габдрахманов**. Дипломом за участие также была награждена главный специалист-эксперт Нурлатского отдела **Марина Митакова**.

В области взаимодействия со СМИ памятными дипломами были награждены начальник отдела госрегистрации недвижимости физических лиц **Эндже Мухаметгалиева**, которая является рекордсменом по количеству проведенных теле- и радиоэфиров, в том числе прямых; начальник отдела госрегистрации сделок и перехода прав физических лиц **Галина Гончарова**, начальник отдела госземельного надзора, геодезии и картографии **Ильнур Галеев**. Не так давно, но плодотворно выступают в СМИ начальник отдела кадастровой оценки недвижимости **Алсу Сабирзянова**, начальник отдела госрегистрации недвижимости в электронном виде **Ильсия Казакова**; начальник отдела госрегистрации арестов **Юлия Карманова**; заместитель начальника отдела госрегистрации недвижимости юридических лиц и договоров долевого участия **Альбина Магсумова**. Им также были вручены

памятные дипломы. Кроме того, памятные дипломы за активное освещение в СМИ вопросов по деятельности Росреестра были вручены начальникам территориальных отделов: начальнику межмуниципального отдела по Елабужскому и Менделеевскому районам **Инсафу Асхадуллину**, начальнику Альметьевского отдела **Эльвире Аблеевой** и начальнику Нурлатского отдела **Татьяне Морозовой**. Ряд памятных дипломов будут отправлены и в другие территориальные отделы.

Кроме того, буквально накануне фестиваля стало известно, что в Москве были подведены итоги международного конкурса корпоративных СМИ «Медиа Лидер 2018». В результате ведомственный журнал Управления Росреестра по Республике Татарстан «Вестник недвижимости» занял 3 почетное место в номинации «Лучший журнал для клиентов»! В связи с этим на сцену для вручения диплома и памятного сувенира была приглашена начальник отдела организации и контроля **Галина Галиуллина**, являющаяся идейным вдохновителем нашего журнала.

Завершился фестиваль Гимном Росреестра в исполнении детей – **Рианы Зяббаровой, Эмиля Фахритдинова, Арины Костиной и Артема Васильева**, которые стали участниками федерального конкурса «Дети – будущее Росреестра» и результаты которого мы с нетерпением ждем.

Праздник удался!

**Напомним, все вырученные средства от продажи билетов, по традиции пойдут на новогодние подарки детям из подшефных детских домов и оказавшихся в трудной жизненной ситуации.**

Пресс-служба



# ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ



## УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



**Немаева Рустема Абдулхаковича** – заместителя руководителя



**Коробкова Олега Александровича** – начальника отдела материально-технического обеспечения



**Закирова Ильхама Заировича** – заместителя начальника межмуниципального отдела по Буинскому и Дрожжановскому районам



**Ильина Валерия Андреевича** – главного специалиста - эксперта отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере



**Шириазданову Гузель Рафаиловну** – главного специалиста-эксперта отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере



**Шумячер Дмитрия Ильича** – главного специалиста-эксперта отдела защиты государственной тайны и мобилизационной подготовки



**Насретдинова Ильмира Мунировича** – главного специалиста-эксперта отдела защиты государственной тайны и мобилизационной подготовки



**Зайнутдинову Марину Евгеньевну** – главного специалиста-эксперта отдела ведения ЕГРН



**Сиринову Наталью Анатольевну** – главного специалиста-эксперта межмуниципального отдела по Алексеевскому и Чистопольскому районам



**Аврамченко Людмилу Ивановну** – главного специалиста-эксперта Нижнекамского отдела



**Елесина Михаила Викторовича** - водителя легкового автомобиля 5 разряда отдела материально-технического обеспечения



**Ганиеву Рамилю Рамзиевну** – специалиста 1 разряда Сармановского отдела



**Юдину Елену Васильевну** – оператора электронно-вычислительных и вычислительных машин межмуниципального отдела по Камско-Устьинскому и Тетюшскому районам



**Елизарова Сергея Анатольевича** - водителя легкового автомобиля 5 разряда отдела материально-технического обеспечения

## ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



**Хафизову Елену Петровну** – начальника отдела ведения архива



**Лавренову Марину Юрьевну** – инженера II категории межрайонного отдела



**Хабибуллину Лилию Фанисовну** – инженера II категории межрайонного отдела



**Горшенева Николая Алексеевича** – сотрудника отдела материально-технического снабжения



**Попову Миляюшу Магафетдиновну** – сотрудника отдела материально-технического снабжения

Дорогие юбиляры! Искренне поздравляем Вас со знаменательной датой! От всей души желаем Вам крепкого здоровья, благополучия и успехов во всех ваших делах! Пусть работа приносит Вам радость, а дом Ваш будет всегда наполненной счастьем чашей!

Юбиляры с октября 2018 по февраль 2019.

### ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№3 (29) декабрь 2018

### ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

**Бабич Евгения Александровна** – заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан

### Редакционный совет

#### Зяббаров Азат Галимзянович

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

#### Музафарова Ленара Акмалутдиновна

Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Татарстан

### РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

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

### АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74,

E-mail: [press@rosreestr.org](mailto:press@rosreestr.org), Тираж 999 экз.

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».

г. Казань, ул. Актаяская, д. 21, Заказ №\_\_

За содержание рекламы редакция ответственности не несет.

Любое использование материалов без разрешения редакции запрещено.

### Распространяется бесплатно

#### УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

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

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

Адрес электронной почты: [main-post@gufirs-rt.ru](mailto:main-post@gufirs-rt.ru)

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

#### ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»

#### ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Телефон: (843) 255-25-98, 533-10-92

Адрес электронной почты: [fgu16@u16.rosreestr.ru](mailto:fgu16@u16.rosreestr.ru)

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

# РКЦ «ЗЕМЛЯ»

Наше предприятие создано в 1961 году на базе Татарской землеустроительной экспедиции проектного института Росгипрозем. В 2002 году реорганизовано в Открытое акционерное общество «Республиканский кадастровый центр «Земля». На сегодняшний день свою деятельность мы осуществляем более 50 лет. Наша деятельность ведется как на территории Республики Татарстан, так и за ее пределами.

Оказываем такие услуги как межевание, геодезические работы, техническая инвентаризация, землеустроительная экспертиза, подготовка документов территориального планирования, картография и представительство ЭЦП (Технокад) юридическим лицам и гражданам, независимо от местоположения объекта работ, объема и их сложности. В зависимости от объема работ нами предусмотрена гибкая система скидок. Вам необходимо просто придти к нам и положиться на наших высококвалифицированных специалистов, которые систематически проходят курсы повышения квалификации и имеют огромный опыт работы в сфере земельного

**Мы делаем нашу работу гарантировано раз и навсегда, индивидуально подходим к каждому заказчику, выполняем работу качественно и своевременно, а главное профессионально, беспристрастно и ответственно!**



## МЕЖЕВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

● Объединение, перераспределение, раздел, образование, уточнение границ, исправление кадастровой ошибки, выдел земельной доли из земель с/х назначения, схема расположения земельного участка, получение акта выбора на земельный участок, установление территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий

## ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ РАБОТЫ

● Топо съемка земельных участков, геодезическая съемка границ земельного участка, вынос границ в натуру, съемка текущих изменений, исполнительные съемки

## ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ И ПАСПОРТИЗАЦИЯ

● Постановка на кадастровый учет объектов капитального строительства, технические планы и паспорта, акты обследования и справки

## ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

### ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

- разработка, сопровождение процедуры согласования и утверждения генеральных планов сельских и городских поселений.
- разработка правил землепользования и застройки территорий.
- разработка проектов планировки и межевания территорий.

### СОЗДАНИЕ ТОПОГРАФИЧЕСКИХ КАРТ И ПЛАНОВ

### ЭЛЕКТРОННО-ЦИФРОВЫЕ ПОДПИСИ (ТЕХНОКАД)

**С НОВЫМ ГОДОМ!**



**АО «Республиканский кадастровый центр «Земля» (АО «РКЦ «Земля»)**

info@rkczemlya.ru

Сайт: www.rkczemlya.ru

420059, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8а

8 (843) 277-57-17





# Росреестр Татарстана: «Мы в социальных сетях!»



[vk.com/rosreestr16](https://vk.com/rosreestr16)

[@rosreestr\\_tatarstana](https://www.instagram.com/rosreestr_tatarstana)

Здесь вы всегда найдете самые свежие новости в сфере недвижимости, полезные статьи, актуальные фотографии, анонсы интересных мероприятий, в том числе о теле и радиоэфирах!

Наши сообщества – это множество полезной информации!

**Подписывайтесь и будьте в курсе!**