

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№1 (30)
2019

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ - ПРОСТО О СЛОЖНОМ



ВЫ СПРАШИВАЛИ – МЫ ОТВЕЧАЕМ

В НОМЕРЕ

- Татарстан является центром притяжения инвестиций со всей России!
- Ответственность кадастровых инженеров перед законом
- «Дачная амнистия» завершилась. Да здравствует «дачная амнистия»





РОСРЕЕСТР
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

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

ТЕЛЕФОН ДОВЕРИЯ:
(495) 917-38-25

Будьте с нами: [f](#) [B](#) [t](#) [e](#) [r](#)


Найти

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



ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ



ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ



СПЕЦИАЛИСТАМ



Портал Росреестра

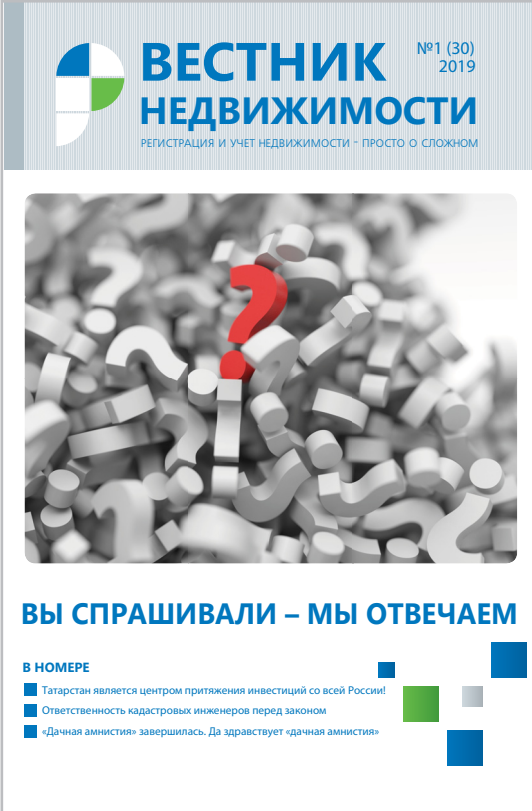
WWW.ROSREESTR.RU

С ПОМОЩЬЮ ПОРТАЛА ВАМ ДОСТУПНЫ СЛЕДУЮЩИЕ УСЛУГИ:

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

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

УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ! ДОРОГИЕ ЧИТАТЕЛИ!



ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №1 (30) 2019
РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ - ПРОСТО О СЛОЖНОМ

ВЫ СПРАШИВАЛИ – МЫ ОТВЕЧАЕМ

В НОМЕРЕ

- Татарстан является центром притяжения инвестиций со всей России!
- Ответственность кадастровых инженеров перед законом
- «Дачная амнистия» завершилась. Да здравствует «дачная амнистия»

Мы рады новой встрече с Вами на страницах нашего журнала! Как всегда, мы старались подготовить для вас актуальную и полезную информацию, которая поможет Вам при оформлении недвижимости.

Для удобства восприятия часть тем мы решили раскрыть через вопросы, которые поступают от наших граждан, и ответы, на которые, соответственно, дают ответы специалисты. Также на страницах нашего журнала мы рассказываем обо всех нововведениях, которые не только произошли за последнее время в сфере недвижимости, но и знакомим с законопроектами, которые планируется внести на рассмотрение в Правительство РФ уже этой весной: например, об установлении понятия и содержания недвижимости и готовящейся «гаражной амнистии».

По традиции в создании данного номера «Вестника недвижимости» принимали участие различные организации и ведомства, взаимодействующие по разным направлениям с Росреестром Татарстана. Так, прочитав статью налоговой службы, Вы узнаете, как получить имущественный налоговый вычет. Нотариальная палата Республики Татарстан знакомит читателей с произошедшими изменениями в своей сфере. СПО «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» подготовила практический материал о том, как не допустить нарушение прав при согласовании границ. Отрадно отметить, что впервые принимает участие в журнале Агентство инвестиционного развития РТ, руководитель которого рассказывает о самых значимых проектах, реализуемых на территории Республики Татарстан.

Читайте и будьте в курсе всех событий в сфере недвижимости!

Главный редактор Евгения Бабич

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №1 (30) АПРЕЛЬ 2019

Слово редактора	3
Вести	4
Новые полномочия нотариуса	8
Геоинформационная система агропромышленного комплекса требует уточнения границ участков	9
Татарстан является центром притяжения инвестиций со всей России!	10
Марат Сафиуллин: «Имущественный вычет – самый востребованный среди татарстанцев»	12
Исполнительный комитет Казани проведет инвентаризацию неучтенной недвижимости	13
Ответы на горячие вопросы	14
На страже природоохранного законодательства	15
Росреестром Татарстана проводится работа по обследованию пунктов ГГС	16
Важные изменения в законодательстве о долевом строительстве	17

«Дачная амнистия» завершилась. Да здравствует «дачная амнистия»	19
Росреестр Татарстана о проекте закона о «гаражной амнистии»	21
Росреестр представил законопроекты, устанавливающие понятие и содержание недвижимости	22
Вопрос-ответ	23
Согласование границ. Как не допустить нарушения Ваших прав?	26
Ответственность кадастровых инженеров перед законом	29
В Татарстане проведена кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения	30
В Росреестре Татарстана состоялся фотоконкурс #Ялюблюсвоюработу	31
22 февраля – День защитника Отечества в Управлении. Масленица в Росреестре Татарстана	32
Действующему сотруднику Росреестра Татарстана исполнилось 70 лет!	33
Поздравляем с юбилеем	34



В РОСРЕЕСТРЕ ТАТАРСТАНА ПОДВЕЛИ ИТОГИ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СО СМИ

1 февраля в Управлении Росреестра по Республике Татарстан состоялось торжественное награждение представителей средств массовой информации за плодотворное сотрудничество по освещению вопросов, связанных с деятельностью Росреестра, по итогам 2018 года. В мероприятии приняли участие представители ведущих СМИ нашей республики: с кем-то пресс-службой

ведомства взаимодействие налажено не первый год, кто-то был в Управлении впервые.

С приветственным словом к коллегам обратилась заместитель руководителя Управления Евгения Бабич, которая осветила итоги 2018 года по взаимодействию Управления со СМИ и поблагодарила коллег за плодотворное сотрудничество при проведении информационных кампаний Управления для жителей нашей республики. «Данная работа, безусловно, актуальна и социально значима как никогда. Ведь сегодня рынок Татарстана активно развивается, законодательство меняется, усовершенствуется, и многие законы действительно значительно упростили процедуру оформления недвижимости» – отметила Евгения Бабич.

Такое мероприятие проводится Управлением впервые и надо сказать, что оно прошло в дружелюбной обстановке. Коллеги из СМИ поделились отзывами об открытости, доступности услуг Росреестра и внесли предложения по дальнейшему взаимодействию. Далее в торжественной обстановке Евгения Александровна вручила коллегам благодарственные письма от имени руководителя ведомства Азата Зяббарова.

По итогам проведения мероприятия все участники отметили значимость проведения мероприятий такого формата, благодаря чему можно в формате диалога обсудить направления для дальнейшей работы, определить задачи и темы, наиболее интересные и важные, как для населения, так и для бизнес-сообществ.



РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ЗАПУСТИЛ СВОЙ КАНАЛ НА YOUTUBE

Управление Росреестра по Республике Татарстан для оперативного информирования и консультирования граждан по вопросам оформления недвижимости запустило свой канал на Youtube.

Открывая собственный канал, Росреестр Татарстана стремится стать еще более от-

крытым и доступным для граждан. На данном канале будут выкладываться интервью на самые актуальные темы, освещаться законодательные изменения в сфере недвижимости, проводиться консультирование граждан и т.д.

Подпишитесь на наш канал «Росреестр Татарстана» на YouTube и будьте в курсе всех событий в сфере недвижимости!

УСТАНОВЛЕН ПОРЯДОК ПРИЗНАНИЯ САДОВОГО ДОМА ЖИЛЫМ И ЖИЛОГО ДОМА САДОВЫМ

Данный порядок прописан в Постановлении Правительства РФ от 24.12.2018 № 1653 «О внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47».

С целью признания садового дома жилым домом и наоборот собственнику дома необходимо обратиться в орган местного самоуправления (исполком по месту нахождения объекта недвижимости), представив соответствующее заявление, правоустанавливающий документ на садовый дом или жилой дом либо выписку из Единого государственного реестра недвижимости (представлять необязательно), заключение по обследованию технического состояния объекта, подтверждающее соответствие садового дома требованиям надежности и безопасности, нотариально удостоверенное согласие третьих лиц (если объект недвижимости обременен правами этих лиц). Указанные документы должны быть рассмотрены уполномоченным органом в срок не позднее 45 календарных дней со дня подачи заявления. По результатам рассмотрения собственнику будет направлено решение о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом либо мотивированное решение об отказе в удовлетворении заявления.

Ситуации, когда на садовом участке изначально был построен дом, предназначенный для сезонного использования, то есть нежилого назначения, а впоследствии он был переоборудован, реконструирован таким образом, что в доме стало возможным проживать круглогодично, встречаются часто. И до недавнего времени изменение назначения садового дома было проблемой для его собственника. Как правило, ее приходилось решать в судебном порядке. Вступивший в силу 1 января Новый Закон о садоводстве и огородничестве, во исполнение которого и было принято данное постановление, как раз предусмотрел возможность признания садового дома жилым домом и наоборот.

НОВЫЙ ЗАКОН О САДОВОДСТВЕ СИСТЕМАТИЗИРОВАЛ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ НА САДОВЫХ УЧАСТКАХ

Так, если на садовом участке расположено здание с назначением «жилое», сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, такое здание признается жилым домом в силу закона. Соответственно, все здания, расположенные на садовых земельных участках, сведения о которых внесены в Реестр недвижимости с назначением «нежилое»

и которые не являются хозяйственными постройками и гаражами, признаются в силу закона садовыми домами.

Дело в том, что в связи с постоянным изменением законодательства, в том числе и в период действия «дачной амнистии», оформлялись права на постройки с самыми различными наименованиями: «жилое строение без права регистрации проживания», «жилое строение», «дачный дом», «дом» и т.д. Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд», который вступил в силу 1 января этого года, призван упорядочить, систематизировать ранее построенные и зарегистрированные объекты недвижимости, расположенные на садовых участках. Так, например, если у гражданина в порядке «дачной амнистии» было зарегистрировано право собственности на жилое строение без права регистрации проживания, то с 1 января этого года такое жилое строение Законом признается жилым домом. Замена ранее выданных документов, внесение изменений как в эти документы, так и в сведения Единого государственного реестра недвижимости, не требуется.

ЗАПРАШИВАТЬ ДОКУМЕНТ В БУМАЖНОМ ВИДЕ ПРИ НАЛИЧИИ ЭЛЕКТРОННОГО НЕ ВПРАВЕ

Электронный документ, заверенный электронной цифровой подписью, является эквивалентом бумажного, имеет такую же юридическую силу и должен приниматься наравне с бумажным.

Поэтому у граждан, которые обращаются в различные инстанции с документами в электронном виде, полученными в результате проведения государственной регистрации прав на недвижимость, не должны запрашивать документы в бумажном.

Вот главная проблема, которую сегодня обозначили сотрудники Набережно-Челнинского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан на встрече с представителями различных органов и организаций. В частности, на данное мероприятие были приглашены представители пенсионного фонда, налоговой службы, ресурсоснабжающих организаций, а также руководители управляющих компаний, ТСЖ и т.д.

– Электронная регистрация недвижимости с каждым днем становится все более популярной. Она действительно удобна, –

комментирует ситуацию заместитель начальника Набережно-Челнинского отдела Арман Аяпбергенов. – Однако нам нередко приходится слышать о том, что при предъявлении документов в электронном виде в различные организации (например, в тот же ЖЭУ при заключении договора на обслуживание многоквартирного дома, при подключении дома к газу, при открытии лицевого счета, получении прописки – ситуаций может быть множество), людей разворачивают и просят принести «бумажные» – с печатями и подписями. Но запрашивать документ в бумажном виде при наличии электронного никто не вправе!

Участники мероприятия высказали готовность приступить к решению данной проблемы и провести необходимое обучение сотрудников по работе с документами, поступившими после электронной регистрации.

РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА ЗАРЕГИСТРИРОВАЛ ПЕРВУЮ ИПОТЕЧНУЮ СДЕЛКУ С ЭЛЕКТРОННОЙ ЗАКЛАДНОЙ

В Татарстане состоялась государственная регистрация первой ипотечной сделки

РУКОВОДИТЕЛЬ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА ПРОВЕЛ ПРИЕМ ГРАЖДАН



Руководитель Управления Росреестра по Республике Татарстан Азат Зяббаров провел очередной прием граждан в приемной Президента Российской Федерации в Республике Татарстан.

Все обращения татарстанцев были рассмотрены детально. Одними из самых часто задаваемых вопросов, с которыми обращаются граждане, по-прежнему остаются земельные споры и вопросы, связанные с разъяснением порядка оформления прав собственности на недвижимость.

В ходе проведения приема поступали самые разные обращения. Известно, что с нововведениями в законодательстве о садовых участках у граждан и профессиональных участников рынка недвижимости возникает множество вопросов. Так, в приемную обратился кадастровый инженер с предложением проводить мероприятия, совместно с организациями и ведомствами, задействованными в предрегистрационной и учетной подготовке документов. На данное предложение руководитель выразил готовность в организации и проведении подобного рода мероприятий.

Всем обратившимся были даны разъяснения и рекомендации по дальнейшему решению своих вопросов.

Также напоминаем, что по всем интересующим вопросам, связанным с оказанием услуг Росреестром, в любое время суток можно обратиться в ведомственный колл-центр по бесплатному круглосуточному номеру 8 800-100-34-34. Кроме того, наряду с личным приемом, выездными консультациями, «горячими телефонными линиями» и еженедельными приемами граждан по четвергам, которые проводятся начальниками структурных подразделений, Росреестр Татарстана практикует видеоприем граждан через Интернет. Суть данной услуги в том, что любой гражданин, имеющий доступ в Интернет, не выезжая из дома или не покидая своего рабочего места, может принять участие в видеоприеме и в реальном времени задать волнующие его вопросы. Подробно об оказании консультаций представителями Управления можно узнать на официальном сайте ведомства rosreestr.tatarstan.ru в разделе «Обращения граждан».

с электронной закладной с использованием национальной блокчейн-платформы Мастерчейн.

Пилотный проект был реализован совместно с Ак Барс Банком, который осуществил кредитование указанной сделки по купле-продаже объекта недвижимости и обеспечил представление документов на государственную регистрацию прав в электронном виде.

Напомним, что с 1 июля 2018 года законодательством об ипотеке в гражданский оборот введена электронная закладная.

Закладная является именной документарной ценной бумагой (бумажный вид документа) или бездокументарной ценной бумагой (электронный вид документа, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью), которая хранится в депозитории. Закладная содержит сведения о залогодателе и заемщике, название, дату и место заключения кредитного договора, сумму кредита и срок уплаты, название и описание приобретаемого в ипотеку имущества.

В ТАТАРСТАНЕ КОЛИЧЕСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УСТАНОВЛЕННЫМИ ГРАНИЦАМИ УВЕЛИЧИЛОСЬ БОЛЕЕ ЧЕМ НА 5,7%

В реестре недвижимости содержатся сведения более чем об 1,6 млн земельных участков Татарстана. Из них более половины (984 тыс, или 61%) – участки с установленными границами. Количество земельных участков, границы которых определены и внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), увеличивается каждый год. За 2018 год увеличение произошло более чем на 5,7%.

Внесение в ЕГРН сведений о границах защищает права собственников, сводит к минимуму возникновение земельных споров и позволяет начислять налог на имущество. Наличие установленных границ земельных участков способствует эффективному управлению земельными ресурсами.

Без проведения процедуры определения границ земельного участка на собственника накладываются ограничения по распоряжению этим участком. Так, в случае необходимости он не сможет его разделить, не сможет объединить со смежным участком.

«На участке, не имеющем четко обозначенные границы, рискованно возводить капитальное строение. Ведь если при строительстве, даже случайно, будет затронута смежное владение, то сосед в любой момент может потребовать снести затронувшую его участок часть строения. И будет прав. Поэтому необходимо заблаговременно позаботиться об уточнении

границ земельного надела. Так правообладатель будет четко представлять, в пределах какой территории он может возводить объекты на законных основаниях» – пояснил и. о. директора Кадастровой палаты по РТ Алмаз Абдрахманов.

Для определения местоположения границ земельного участка правообладателю необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который подготовит межевой план. Затем, подготовленные документы о проведенных работах передаются в Росреестр. Внесение в реестр недвижимости сведений о границах объекта недвижимости производится на безвозмездной основе.

ВСТУПИЛ В СИЛУ НОВЫЙ ПОРЯДОК ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

В марте в России начал действовать новый порядок оценки кадастровой стоимости недвижимости. Он, в частности, устанавливает правила определения кадастровой стоимости объектов незавершенного строительства, машино-мест, единых недвижимых комплексов.

«В прежних методических указаниях порядок определения кадастровой стоимости недостроенных объектов не был прописан. Теперь при расчете их стоимости будет использоваться процент готовности подобных объектов, – рассказал заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Антон Самойлов. К примеру, в кадастре учитывается объект незавершенного строительства – жилой дом, площадь которого будет составлять 85 кв.м, но на данный момент степень его готовности – 15%. Дом возводится в Тукаевском районе. Специалисты оценочной организации определили, что удельный показатель кадастровой стоимости квадратного метра дома здесь составляет чуть более 11,5 тыс. руб. Для определения на данный момент кадастровой стоимости объекта проводится несложный расчёт: перемножаются площадь, процент готовности и удельный показатель. В итоге кадастровая стоимость этого незавершенного объекта составляет 147,5 тыс. руб.», – пояснил он.

Что касается установления порядка определения кадастровой стоимости машино-мест, то он соответствует порядку определения стоимости помещений (с использованием соответствующих значений удельных показателей кадастровой стоимости для нежилых помещений).

При расчете стоимости единого недвижимого комплекса берётся во внимание сумма стоимостей всех объектов недвижимости, которые в него входят.

Кадастровая стоимость определяется в рамках срока обработки заявления о по-

становке объекта на кадастровый учет, по результатам которой выдается выписка. Кроме того, данные сведения может получить любое заинтересованное лицо, запросив бесплатную справку «Справка о кадастровой стоимости».

Новые правила распространяются только на объекты, которые были поставлены на кадастровый учет или сведения о которых были изменены после 2 марта 2019 года.

УТВЕРЖДЕНЫ НОВЫЕ ФОРМЫ ДОКУМЕНТОВ ДЛЯ ВНЕСЕНИЯ В РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ СВЕДЕНИЙ О ГРАНИЦАХ

Сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, зон с особыми условиями использования территории вносятся теперь в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в соответствии с новыми формами. Минэкономразвития России утвердило формы как графического, так и текстового описания границ.

В форме графического описания границ указывается информация об объекте, сведения о его местоположении, об измененных (уточненных) границах объекта, план границ объекта.

В форме текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон указываются точки границ объекта, местоположение которого описывается и описание прохождения границ объекта, расположенного между двумя точками.

Координаты характерных точек границ определяются с точностью не ниже точности картографической основы ЕГРН наиболее крупного масштаба, созданной на территории кадастрового квартала, в котором расположена граница.

Установленные Минэкономразвития формы и требования начали действовать с 18 февраля 2019 года (с момента вступления в силу приказа министерства от 23.11.2018 г. № 650).

В ТАТАРСТАНЕ В 2018 ГОДУ БОЛЕЕ 121 ТЫСЯЧИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ БЫЛО ПОСТАВЛЕНО НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ

Более 121 тыс. объектов недвижимости в Татарстане было поставлено на кадастровый учет в 2018 году. Из них более 49 тыс. земельных участков, 42 тыс. помещений, 22 тыс. зданий, 3 тыс. сооружений, 2 тыс. машино-мест, 1 тыс. объектов незавершенного строительства.

Кадастровый учет – это процедура внесения сведений о вашей недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). Иными словами – признание государством вашей квартиры, дома,

дачи или земельного участка недвижимостью. Принцип кадастрового учета заявительный.

«Если не поставить на кадастровый учет объект недвижимого имущества, то невозможно зарегистрировать на него право собственности, а также полноценно им пользоваться, – говорит заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Лейсан Рахматуллина. Кроме того, кадастровый учет земельных участков необходим для определения размера земельного налога. При постановке на кадастровый учет определяется кадастровая стоимость объекта недвижимости, исходя из которой и будет рассчитываться налог на недвижимое имущество».

Постановка на кадастровый учет начинается с того, что собственник подает заявление в МФЦ. Помимо заявления установленного образца, в зависимости от особенностей недвижимости могут потребоваться: технический план помещения (здания) или межевой план (если на учет ставятся земельные участки).

В последние годы сроки постановки на учет и регистрации прав объектов недвижимости существенно снизились. Сейчас, чтобы поставить на учет объект, потребуется не более 5 рабочих дней, для регистрации прав – не более 7 рабочих дней. Если же постановку на учет и регистрацию прав проводить одновременно, то не более 10 рабочих дней.

При обращении в МФЦ срок её оказания увеличится на несколько рабочих дней. Это время отводится на взаимодействие с органом регистрации.

В законе приведен перечень оснований для приостановления кадастрового учета и регистрации прав. Например, это произойдет, если за услугой обратилось ненадлежащее лицо или представленные документы не являются подлинными. Решение о приостановлении может исходить как от самого государственного регистратора (на срок не более трех месяцев), так и от заявителя (до шести месяцев).

В КАДАСТР ВНЕСЕНЫ ГРАНИЦЫ 8 РЕГИОНАЛЬНЫХ ПРИРОДНЫХ ЗАКАЗНИКОВ

На кадастровой карте появились границы территорий восьми зоологических заказников Республики Татарстан: «Биллярский», «Устье реки Меши». «Лесной ключ», «Агрызский», «Шумбутский», «Сурнарский», «Мешинский» и «Нерестилище стерляди». Два из них были образованы относительно недавно – «Нерестилище стерляди» в декабре 2017 года, а «Устье реки Меши» в феврале 2018 года.

Все заказники относятся к особо охраняемым природным территориям и име-

ют особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов и поддержания экологического баланса. Для каждой территории утверждается свой охранный режим, накладывающий ограничения на осуществление хозяйственной деятельности. Например, в заказнике «Нерестилище стерляди» запрещается промысловый лов рыбы.

В заказниках «Мешинский» и «Шумбутский» запрещена промысловая охота, а также любительская и спортивная охота на бобров, белок и тетеревов. На территориях «Биллярского» и «Сурнарского» можно заниматься любительской и спортивной охотой только на диких копытных животных.

В целом же, согласно закону «Об особо охраняемых природных территориях», в заказниках постоянно или временно запрещается или ограничивается любая деятельность, если она противоречит целям их создания и угрожает сохранности уникальной флоры и фауны этих территорий.

За нарушение установленного режима предусмотрена административная ответственность. Для граждан это штраф от трех тысяч до четырех тысяч рублей, конфискация орудий совершения правонарушения и незаконно добытой продукции. На должностных лиц накладывается штраф от пятнадцати тысяч до двадцати тысяч рублей также с конфискацией орудий и продукции. Для юридических лиц предусмотрено такое же административное наказание, но штраф при этом составляет от трехсот до пятисот тысяч рублей.

За нарушение режима заказников, повлекшее причинение значительного ущерба предусматривается уголовная ответственность. Виновник наказывается штрафом в размере до двухсот тысяч рублей или в размере заработной платы за период до восемнадцати месяцев. В законе также предусмотрена возможность лишить правонарушителя права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет. Еще один вариант наказания – обязательные работы на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительные работы на срок до двух лет.

В настоящее время в реестре недвижимости содержатся границы 169 особо охраняемых природных территорий. В Татарстане на сегодняшний день их насчитывается 181.

Обязанность по направлению сведений в орган регистрации в случае принятия решений об установлении или изменении границ особо охраняемых природных территорий возложена на органы государственной власти и местного

самоуправления. Их представители могут обращаться в кадастровую палату для проведения работ по установлению границ ООПТ. Недавно учреждение было наделено соответствующими полномочиями.

СВЕДЕНИЯ ИЗ РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ ТАТАРСТАНА ПРЕДПОЧИТАЮ ПОЛУЧАТЬ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Более 1,3 млн выписок из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) выдала в прошлом году Кадастровая палата по РТ. Из них 1,1 млн, а это 86%, было запрошено в электронном виде. Количество выданных на бумаге документов сократилось по сравнению с 2017 годом еще на 3%.

Выбор в пользу электронного запроса аргументирован – электронный документ почти наполовину дешевле и получить его по электронной почте проще.

Сведения из реестра недвижимости могут понадобиться в различных ситуациях. Например, достоверные сведения из ЕГРН человек предоставляет для заключения договора с банком, предоставления кредита, подключения газа к частному дому. Но в основном такие сведения нужны при сделках с недвижимостью.

«Выписки из ЕГРН показывают человеку всю историю объекта недвижимости: кто является владельцем, сколько раз дом или земля переходили из рук в руки и кому, в них отражаются площадь и конфигурация участка, указывают, в каких целях разрешено использовать землю, и даже какие наделы расположены по соседству, – рассказала заместитель директора Кадастровой палаты по РТ Лейсан Рахматуллин. В выписках также содержится информация об ограничениях прав и наложенных на интересующий объект недвижимости обременениях, информация о том, проводилось межевание или нет. Кстати, в случае, если межевание не проводилось, в выписке будет указано, что границы земельного участка не установлены в соответствии с действующим законодательством», – уточнила она.

Всего существуют около 20 видов документов, в форме которых вышеуказанные и другие сведения предоставляются. Электронную выписку можно заказать в МФЦ, почтой или на сайте Росреестра.

При выборе электронного способа получения сведений из реестра недвижимости заявитель по электронной почте получает два файла. Для того чтобы воспользоваться ими, на сайте Росреестра созданы специальные сервисы. Они позволяют перевести полученную выписку в читаемый вид, а также проверить корректность заверяющей её электронной подписи. ●

НОВЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ НОТАРИУСА



**ОЛЬГА ГРИШИНА / ПРЕЗИДЕНТ
НОТАРИАЛЬНОЙ ПАЛАТЫ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

Особенностью реформирования законодательства о нотариате в последнее время является тенденция возложения на нотариуса дополнительных полномочий, направленных на создание для лиц, обращающихся за совершением нотариальных действий, режима наибольшего благоприятствования в целях реализации их прав.

Как освещалось в предыдущем выпуске «Вестник недвижимости», 03 августа 2018 года принят Федеральный закон № 338-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации», который предоставляет для граждан новые возможности – обязанность нотариуса направлять документы на государственную регистрацию прав.

Так, с 1 февраля 2019 года обязанностью нотариуса является представление в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации прав в следующих случаях:

- удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество (долю в праве собственности на недвижимое имущество), подлежащее государственной регистрации (статья 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате),

- выдачи свидетельств о праве на наследство по закону и по завещанию (статьи 72, 73 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате),

- выдачи свидетельства пережившему супругу о праве собственности на долю в общем имуществе супругов (статья 75 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате).

При этом, учитывая, что электронный документооборот между нотариатом и Росреестром успешно развивался, а граждане с каждым годом активнее пользовались возможностями, которые предоставляли нотариусы, возможность подавать документы на государственную регистрацию в электронном виде имела и ранее, однако, это являлось дополнительной услугой, оказываемой по просьбе заявителя в рамках совершения нотариального действия.

В настоящее же время, направление нотариусом документов на государственную регистрацию носит обязательный характер.

Вместе с тем, следует отметить некоторые различия в порядке направления документов на государственную регистрацию в электронном виде при оформлении наследственных прав и при удостоверении сделок.

Согласно статьям 72, 73, 75 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, после выдачи свидетельства нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав.

Таким образом, иного варианта, кроме как представления документов на регистрацию нотариусом, законодатель не предусмотрел – лицо, получившее свидетельство о праве на наследство или свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе по заявлению пережившего супруга, не может самостоятельно подать документы на государственную регистрацию.

В рамках же удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество стороны вправе определить порядок представления документов на государственную регистрацию.

Так, статьей 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате определено, что после удостоверения договора, на основании которого возникает

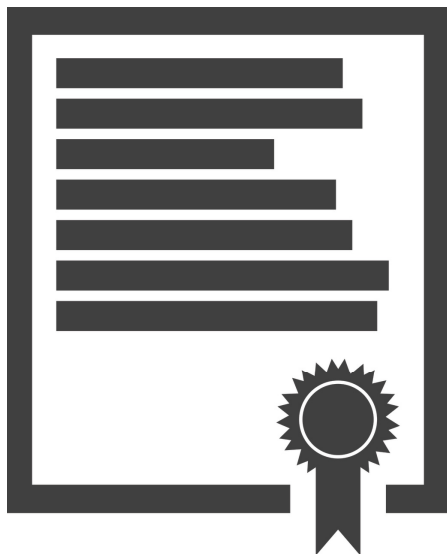
право на недвижимое имущество (долю в праве собственности на недвижимое имущество), подлежащее государственной регистрации, нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в договоре, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом.

Вместе с тем законодательством не определены требования к способам фиксации возражений сторон сделки на представление нотариусом документов в орган регистрации прав. Представляется, что при наличии возражений сторон нотариус может зафиксировать это в тексте удостоверяемой сделки или в протоколе фиксирования.

При наличии невозможности представить заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав в электронной форме, за которую нотариус не отвечает, нотариус представляет их в орган регистрации прав в форме документов на бумажном носителе не позднее двух рабочих дней со дня удостоверения договора, а в случае, если такой срок определен сторонами в договоре, не позднее двух рабочих дней по истечении такого срока и не позднее двух рабочих дней со дня выдачи соответствующего свидетельства (статьи 55, 72, 73, 75 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате).

Перечень не зависящих от нотариуса причин, при наличии которых предоставление заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в орган регистрации прав в электронной форме является невозможным, утвержден приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 28.12.2018 № 303.

Некоторые вопросы подачи документов для государственной регистрации прав были разъяснены Федеральной нотариальной палатой в письме от 08 февраля 2019 г. № 488/03-16-3. Это, к примеру, порядок оплаты государственной пошлины на государственную регистрацию прав, варианты действий при невозможности подать документы в электронном виде, действия нотариуса в случае, когда предмет договора не поставлен на кадастровый учет и т.д. ●



ГЕОИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА ТРЕБУЕТ УТОЧНЕНИЯ ГРАНИЦ УЧАСТКОВ



ИЛЬДУС ГАБДРАХМАНОВ /
ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
И ПРОДОВОЛЬСТВИЯ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Министерством сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан совместно с Министерством информатизации и связи Республики Татарстан продолжается реализация проекта геоинформационной системы агропромышленного комплекса Татарстана (ГИС АПК), нацеленного на повышение эффективности использования, планирования и контроля этапов сельскохозяйственного производства, а также наблюдения и мониторинга земель сельскохозяйственного назначения.

Подробнее о проекте мы попросили рассказать заместителя министра сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан **Ильдуса Габдрахманова**.

На что нацелен проект ГИС АПК?

Проект нацелен на повышение эффективности использования, планирования и контроля этапов сельскохозяйственного производства, а также наблюдения и мониторинга земель сельскохозяйственного назначения. Данная система является помощником специалистов и руководителей местного муниципального и республиканского уровня в оперативном решении поставленных задач.

Расскажите о внутреннем устройстве системы, из каких модулей он состоит?

ГИС АПК состоит из пяти модулей: растениеводство, животноводство, экономика, техническое обеспечение, кадры. Ситуационный центр планируется для применения во время оперативных совещаний, для мониторинга текущей ситуации по всем направлениям АПК, погоды, спутникового мониторинга, загрузки в ГИС АПК отчетности по всем направлениям, с визуализацией показателей на карте.

Разработчиками программы создан геопортал (он-лайн), в который вводятся характеристики полей, также созданы

мобильные приложения и другие инструменты – составляющие функционал системы.

Какими возможностями обладает ГИС АПК?

Данная система предполагает создание актуальных картограмм с помощью мобильного приложения по объезду полей. Сейчас есть возможность отследить практически каждый засеянный участок и каждый участок сельскохозяйственного назначения, который обрабатывается сельхозорганизацией.

Также данная система предполагает реализацию сбора данных «из первых рук», необходимых для формирования оперативных и статистических отчетов.

На сегодняшний день решается вопрос спутникового или иного мониторинга для получения актуальной (еженедельной) информации о состоянии посевов и сельскохозяйственных угодий.

Каким образом разрабатывался этот уникальный проект?

Перед разработкой данной системы, совместно с разработчиками, был изучен опыт других регионов, таких как Краснодарский край, Белгородская область, и принято решение создать свой Единый информационный центр АПК, которую в будущем предполагается интегрировать с работающими информационными системами в Республике Татарстан, как Портал государственных и муниципальных услуг РТ и др.

Есть ли уже первые результаты использования системы?

В сентябре завершилась паспортизация 2018 года. Наполнение портала осуществляется ежегодно. Создание такой паспортизации позволяет аграриям точно следить за тем, на каком поле, в каком году и какая культура росла, какая там была технология,

какие средства защиты применялись. Кроме того, к системе ГИС АПК сейчас привязывается функция агроконтроля, которая покажет передвижение техники, сколько топлива ушло на ее работу, какие затраты проведены.

Какие трудности возникают при паспортизации полей?

Заполнение данных по кадастровым номерам и внесение сведений о правообладателях в программе ГИС АПК по РТ действительно имеет ряд сложностей.

В настоящее время почти половина земельных участков, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, не имеют точного описания границ. Причина в том, что длительное время законодательство допускало оформление прав на земельные участки без точного описания их границ. На карте земельный участок можно обнаружить только в случае введения обособленного участка (учётной части), а в состав одного многоконтурного могут входить сотни частей земельных участков, что затрудняет заполнение программы.

В реальной жизни правообладатели обеспечивают уточнение границ за свой счет по мере необходимости (при их продаже, залоге и совершении других сделок). При таком подходе на уточнение границ всех земельных участков уйдет не один десяток лет.

Кроме этого, в целях экономии средств при регистрации земель (среднее хозяйство – за 1 кадастровый номер платило госпошлину 15 тысяч рублей, это 150-500 тысяч рублей за все участки) брались сложные кадастровые номера с включением в него нескольких земельных участков, не имеющих характеристик, а в ряде случаев и без границ, что практически делает невозможным привязку полей к карте. Все эти проблемы, безусловно, требуют своего решения.

ГИС АПК РТ – это первый и крупный шаг в цифровизации отрасли земледелия. Количество сельхозпредприятий, которые у себя активно внедряют элементы цифровизации должно уже перевалить за сотню, а в самой системе ГИС АПК РТ сегодня работают 2640 сельхозпредприятий, туда подключено 8 ведомств и включает система в себя 15 учетных подсистем. ●

ТАТАРСТАН ЯВЛЯЕТСЯ ЦЕНТРОМ ПРИТЯЖЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ СО ВСЕЙ РОССИИ!

ТАЛИЯ МИНУЛЛИНА / РУКОВОДИТЕЛЬ АГЕНТСТВА ИНВЕСТИЦИОННОГО РАЗВИТИЯ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН



Республика Татарстан на сегодняшний день является одним из лидирующих в социально-экономическом развитии регионов страны, что долгие годы стабильно привлекает инвесторов. Непосредственным участником инвестиционной деятельности республики является Агентство инвестиционного развития Республики Татарстан, отвечающее за привлечение российских и международных инвестиций в экономику и сопровождение крупных инвестиционных проектов.

Несмотря на снижение объема инвестиций на 15-20% в год, по итогам 2018 года в Республику Татарстан поступило инвестиций на сумму порядка 600 млн. долл., что на треть больше предыдущего года. В год регистрируется порядка 100 компаний с иностранным участием, такое же количество направляет средства в свои татарстанские дочерние предприятия, и из них примерно половина – это средства новых инвесторов, а другая половина – инвестирующих на постоянной основе. В прошлом году 14 иностранных компаний реинвестировали в республику – это наши крупные инвесторы Ford, Hayat, Haier, Daimler, Kastamonu, Drylock, 3M, Saria и другие.

Иностранных инвесторов не пугают ни санкции, ни турбулентность мировой экономики, ведь капитальные вложения являются основным способом развития бизнеса. Инвестиции поступали из 36 стран, наиболее активными из которых стали Соединенные Штаты Америки, Германия, Объединенные Арабские Эмираты, Турция, Китай. За этими цифрами стоят тщательный анализ возможностей сотрудничества, многочисленные встречи с командой Татарстана с инициаторами проектов, решение политических, сырьевых, земельных, кадровых, логистических и многих других вопросов.

За 2018 год Агентством проведено более 60 презентаций инвестиционного потенциала на выездных мероприятиях во Франции, США, Китае, Азербайджане, Молдове, Германии, Королевстве Бахрейн, Белоруссии, Турции, Казахстане, Малайзии, Японии, Великобритании, Испании, Дании, Финляндии, Тунисе, ОАЭ и на крупнейших конгрессно-выставочных мероприятиях в Российской Федерации. Совершено около 200 визитов в Республику Татарстан, в том числе более 100 заграничных из таких стран, как Казахстан, Германия, Китай,

ОАЭ, Турция, Япония, Франция, Швейцария, Иран, США, Египет, Великобритания, Италия, Бельгия, Корея, Польша, Испания, Грузия, Ирак, Пакистан.

За 2018 год прямые иностранные инвестиции в сферу строительства поступили в 10 компаний с иностранным участием, такие как ООО «Согуджак Иншаат Санайи Ве Тиджарет Лимитед Ширкети», ООО «Макинвест», ООО «Генсон», ООО «Полистройкапитал», ООО «Эй Ди Проект», ООО «АГК Промстрой», ООО «Армстрой», ООО «Нэимар-63», ООО «Управляющая компания «Технополис «Новая Тура» и составили 4,8% от прямых иностранных инвестиций. Особенно можно отметить весомый вклад компании ООО «Мегаполис» (98%), а среди стран-инвесторов – Турцию.

Важно отметить, что Турция всегда выражает сильную заинтересованность в инвестировании в Татарстан. Турецкие компании составляют треть действующих резидентов ОЭЗ «Алабуга». В мае 2018 года турецкий партнер и первый резидент ОЭЗ «Алабуга», поставляющий автокомпоненты «Ford Sollers», «Mercedes-Benz», «КАМАЗ» и другим производителям, «Джошкунуз Алабуга» открыл совместное производство с Магнитогорским металлургическим комбинатом (ММК). Планируется, что совместное предприятие «ММК-Джошкунуз-Алабуга» будет выпускать до 60 тыс. тонн продукции в год. Инвестиции в данный проект составили 1 млрд. рублей.

Многие иностранные компании, в особенности ритейлеры и вендоры, инвестируют не напрямую, а через головные представительства, чаще всего в Москве. Инвестиции в республику из регионов размещают крупные федеральные российские и зарубежные компании, такие как «Кока-Кола», «Метро Кэш энд Керри», «Вимм-Билль-Данн», «Адидас», «Зельгрос», «Ашан», «ИКЕА», «Эйч энд Эм», «Лента», «М Видео», «Хёрманн», «Хоффманн», «Тандер», «Юникло», «Касторама», «Остин», «Гесс» и другие.

За 2018 год инвестиции из других регионов также выросли – больше 10% по сравнению с предыдущим. И количество инвестирующих компаний показало положительную динамику – в 2017 году их

было 533, а в прошедшем году – уже 605. Нашими инвесторами стабильно становятся порядка 25 регионов – это неизменно, Москва и Санкт-Петербург, Центральный и Приволжский федеральные округа, широко представлена Сибирь в лице Челябинской и Новосибирской областей. В 2018 году к числу инвестирующих в Татарстан регионов добавились Вологодская, Иркутская, Оренбургская, Томская, Тюменская и Ульяновская области. Кроме того, Татарстан привлекает инвестиции из самого западного региона России – Калининградской области, и из самого восточного – Приморского края. Так что географически Татарстан является центром притяжения инвестиций со всей России!

Агентство является уполномоченным органом по координации деятельности при реализации соглашений государственно-частного партнерства. В Республике Татарстан при участии Агентства запущен первый в России проект, реализуемый на принципах муниципально-частного партнерства, по строительству в городе Набережные Челны спортивно-оздоровительного комплекса «Аква-Регион». 26 апреля 2018 года между городом Набережные Челны и руководством компании ООО «Аква-Регион» состоялось подписание соглашения об МЧП по строительству спортивно-оздоровительного комплекса. Земельный участок под объект был выделен по ходатайству Агентства, как под социально-значимый проект.

Подтверждением успешного сопровождения ходатайств по выделению земельных участков в аренду без проведения торгов в 2018 году является принятие положительных решений президиума Инвестиционного совета Республики Татарстан о целесообразности реализации проектов по 6 ходатайствам и издание 2 распоряжений Президента Республики Татарстан.

За 2018 год Агентством была проведена экспертиза 45 заявок, претендующих на получение статуса резидента территорий особого социально-экономического развития (ТОСЭР). Благодаря наличию федеральных льгот в 2018 году в числе лидеров оказались 3 центра притяжения инвесторов: г. Набережные Челны (40,4%), г. Елабуга (29,6%) и г. Нижнекамск (19,3%). Автоград по количеству инвестиций резидентов ТОСЭР обогнал все моногорода России!

Среди наиболее важных проектов ТОСЭР стоит отметить закладку камня завода стиральных машин «Haier» в г. Набережные Челны. Сотрудничество между Татарстаном и Китаем развивается активными темпами и вносит свой вклад в укрепление российско-китайских отношений. Завод «Haier» – первый резидент промышленного парка китайского производителя бытовой техники. Инвестиции в высокотех-

нологичный завод составят 3 млрд. рублей, площадь производственной площадки – 29 тыс. кв. метров, а проектная мощность – 500 тыс. машин в год. Запуск производства намечен на июль следующего года. Поставщиком компонентов необходимых компании «Haier» для сборки станет компания ООО «Индел», которая разместила в Нижнекамске производство крупногабаритных изделий из полимеров на одной площадке со своим партнером. Сумма инвестиций компании составила 75 млн. рублей. А первым резидентом промпарка «Пионер» стало ООО «Камасталь» – проект китайской компании «Hedda» по окрашиванию листовой стали стоимостью 7 млн. долларов. Если Турция облюбовала ОЭЗ «Алабуга», Китай выбрал инструмент ТОСЭР для реализации своих инвестиционных проектов.

Сегодня Агентством ведется работа по сопровождению и новых проектов.

Крупный проект от российского инвестора в области медицины и спорта – создание центра медицинской реабилитации. Заходящая в Татарстан компания вложит в строительство 1 млн.долл. Центр расположится в Казани – для него подобрали участок около Республиканской клинической больницы. Татарстан также подписал с Royal Philips Соглашение о строительстве кластера ядерной медицины. Сегодня существует договоренность о поставке двух линейных ускорителей для кластера.

В области туризма и инфраструктуры в Казани, Елабуге, Набережных Челнах, а также Нижнекамске, Альметьевске, Зеленодольске и Бугульме планируют построить «городские термы». Общий объем инвестиций в проект – 1млн. долл. Строительство уже начато на территории Елабуги, после его завершения стройка начнется в Нижнекамске.

Еще один проект – создание научно-технологического музея для детей «Кванториум». Большой научный центр, который организует выездные занятия для школьников. Такие центры сегодня в Казани есть в небольших форматах, однако Агентство намерено объединить их на площадке Казанской ярмарки. Проект строительства видового объекта башни «Tubatay Tower», на которой расположатся рестораны, магазины сувениров, появится в районе стадиона «Казань Арена», чтобы с объекта было видно Казанский Кремль. Объем инвестиций от компании составит около 300-350 млн рублей.

В области промышленности и сельского хозяйства можно отметить строительство карго терминала на базе казанского аэропорта планирует реализовывать турецкая компания, уже владеющая подобными объектами в 15 аэропортах. Сумма инвестиций оценивается в 11-12 млн.долл.

Одним из инструментов для презентации возможностей для ведения бизнеса в России, а именно в Татарстане, являются конгрессно-выставочные мероприятия. Кроме имиджевых республиканских мероприятий, с 2017 года Агентство организует конференции и форумы, инициированные частными заказчиками и продвигающие конкретную отрасль. Среди историй успеха – международные юридический, архитектурный и дизайнерский форумы, форум по технологиям достижения долголетия.

I Международный Инвестиционный Форум Архитектуры и Дизайна SIYUM, собравший более 60 спикеров из 9 стран, прошел в Казани в марте 2018 года. Миссия SIYUM 2018: укрепление позиций России в целом и Татарстана в частности, как региона с высоким творческим потенциалом, повышение узнаваемости на международной архитектурной арене. 21 февраля 2018 года в Москве в рамках IX Финансового Форума по недвижимости руководитель Агентства Т.И. Минуллина представила Татарстан на пленарном заседании форума, где обсуждались изменения законодательства в сегменте строительства, перспективы отмены долевого строительства, работа с инвесторами в регионах, проекты по ГЧП и концессиям.

Агентство активно привлекает к участию в форумах, выставках, конференциях, проводимых в России и за рубежом, представителей муниципальных районов и городских округов республики. Так, в 2018 году в зарубежных и российских выставочных мероприятиях свой потенциал представили 2 ОЭЗ (Иннополис и Алабуга), 4 ТОСЭР (Челны, Нижнекамск, Зеленодольск, Чистополь); 4 площадки (ИП «Вятка», «IT-парк», «Химград», МВЦ «Казань Экспо»); Камский инновационный территориально-производственный кластер «ИННОКАМ»; порядка 40 компаний и предприятий Республики Татарстан; 6 муниципалитетов (Челны, Нижнекамск, Зеленодольск, Чистополь, Казань, Мамдышский район).

Сфера недвижимости в инвестиционной деятельности сегодня – зона роста. У нас уже есть яркие примеры: великолепные турецкие проекты создания гостиницы 5* Kazan Palace Hotel by Tasigo в здании объекта культурного наследия Шаповаловской больницы компании «Полилекс», многофункциональный жилой и торговый офисный комплекс «Санрайз Сити» турецкого холдинга «Хаят», финские жилые комплексы компании YIT. Татарстан является плодотворным регионом для размещения инвестиций, а Агентство неустанно работает над расширением списка отраслей и привлечением новых мировых и российских компаний. ●

МАРАТ САФИУЛЛИН: «ИМУЩЕСТВЕННЫЙ ВЫЧЕТ – САМЫЙ ВОСТРЕБОВАННЫЙ СРЕДИ ТАТАРСТАНЦЕВ»



ПОСЛЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО У СОБСТВЕННИКА ВОЗНИКАЕТ НЕ ТОЛЬКО ОБЯЗАННОСТЬ ПО УПЛАТЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ НАЛОГОВ, НО И ПРАВО НА ИМУЩЕСТВЕННЫЙ ВЫЧЕТ ПО НАЛОГУ НА ДОХОДЫ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ (ДАЛЕЕ – НДФЛ). О ТОМ, КАК УЧИТЫВАЕТСЯ ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕ ГРАЖДАН В НАЛОГОВЫХ ОРГАНАХ КАК ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ ЛЬГОТАМИ, МЫ БЕСЕДУЕМ С РУКОВОДИТЕЛЕМ УФНС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН МАРАТОМ АДИПОВИЧЕМ САФИУЛЛИНЫМ.

Марат Адипович, как на сегодняшний день осуществляется прием сведений об объектах и правообладателях?

На сегодняшний день Росреестр является единственным поставщиком сведений для налоговых органов об объектах недвижимости и их правообладателях. Действующие форматы отношений построены на базе многолетнего сотрудничества.

С каждым годом рамки взаимодействия налоговых органов с Росреестром расширяются и оптимизируются, внедряются новые механизмы информационного взаимодействия. От качества передаваемых сведений напрямую зависит достоверность налогооблагаемой базы и первостепенную роль в этом играет Росреестр. Ведь от того, насколько корректной и полной будет поступившая к нам информация от наших коллег об объектах недвижимости, зависит правильность исчисления налогов.

О масштабах информационного обмена говорят следующие цифры. Так, например, за 2018 год мы получили более 1 млн. ежегодных сведений, и порядка 2 млн. годовых.

В чем заключается взаимодействие? Каким же образом взаимодействие с органами Росреестра касается граждан?

Ежегодно налоговые органы на основании данных, поступающих из Росреестра, рассчитывают гражданам земельный налог и налог на имущество физических лиц. Кроме того, по данным сведениям формируются списки физических лиц, обязанных задекларировать полученные доходы от реализации недвижимого имущества в целях уплаты налога на доходы физических лиц.

Под налогообложение попадают объекты недвижимости – земельные участки, квартиры, комнаты, жилые дома, хозяйственные постройки, иные строения. При этом, все указанные виды объектов должны быть учтены в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Только в таком случае налоговые органы смогут воспользоваться нужной для налогообложения информацией.

Для того, чтобы граждане своевременно получили налоговые уведомления и уплатили налоги, органы Росреестра ежедекадно, а также ежегодно представляют нам все необходимые сведения, такие как: информация о правообладателе и периоде владения объектом, идентификационные и качественные характеристики объектов – наименование и вид, адрес, кадастровый номер, кадастровая оценка (стоимость), площадь. Для удобства граждан указанная информация отражается в Личном кабинете налогоплательщика на сайте ФНС России www.nalog.ru.

Это позволяет налогоплательщикам-гражданам самостоятельно оценить правильность отражения данных об объекте, а в случае несогласия с информацией можно обратиться либо в органы Росреестра, либо в налоговые органы.

Передаваемые сведения используются для начисления налогов и привлечения к декларированию по продаже. А как еще используется передаваемая информация в Вашей работе?

Также данную информацию налоговые органы используют при проведении камеральных проверок деклараций по форме 3-НДФЛ, с заявленными имущественными налоговыми вычетами по произведенным расходам на приобретение жилья.

Кто может претендовать на имущественный налоговый вычет?

Граждане, уплачивающие налог на доходы физических лиц, вправе воспользоваться имущественными вычетами по НДФЛ при покупке недвижимости в сумме фактически произведенных расходов на приобретение жилого дома, квартиры, комнаты или доли в них, приобретение земельного участка (доли в нем) для индивидуального жилищного строительства или расположенного под приобретаемым жилым домом.

Татарстанцы знают о своих правах, так, ежегодно около 200 тысяч жителей республики заявляют право на имущественный налоговый вычет по расходам на приобретения жилья, сумма возврата НДФЛ составила за 2018 год 8,1 млрд. рублей.

Как можно получить имущественный налоговый вычет?

Имущественный вычет при покупке недвижимости, в том числе жилья, можно получить в течение календарного года у работодателя или в налоговом органе по окончании года. При этом, размер предельно допустимого имущественного вычета на покупку, строительство жилья, земельного участка под жилье составляет 2 млн. руб. без учета расходов на уплату процентов по ипотеке, которое можно заявить отдельно. Имущественный вычет по процентам по ипотечному кредиту можно получить при целевом назначении кредита и наличии необходимых документов, при этом размер предельно допустимого имущественного вычета по процентам составляет не более 3 млн. руб.

Для получения имущественного вычета нужно обратиться к работодателю с заявлением о предоставлении имущественного вычета и уведомлением о подтверждении права на него, а в налоговый орган – с налоговой декларацией по форме 3-НДФЛ.

Направить декларацию или заявление о подтверждении права налогоплательщика на получение имущественных налоговых вычетов по налогу на доходы физических лиц можно с помощью Интернет-сервиса «Личный кабинет налогоплательщика для физических лиц» с приложением сканированных образов документов, подтверждающих расходы.

Поэтому я рекомендую открыть свой Личный кабинет на сайте налоговой службы и направить заявление на имущественный вычет или декларацию по форме 3-НДФЛ, электронно, из любого уголка мира, где есть интернет. Подробная информация о порядке предоставления документов на вычеты размещена на официальном сайте ФНС России nalog.ru в рубрике «Физические лица»/«Меня интересует»/«Получение налогового вычета».

Марат Адипович! Спасибо за интересную беседу ● .



ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ КАЗАНИ ПРОВЕДЕТ ИНВЕНТАРИЗАЦИЮ НЕУЧТЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



РОМАН БАТРСШИН / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ
И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА ГОРОДА КАЗАНИ

В целях выявления объектов недвижимости и земельных участков, на которые отсутствуют зарегистрированные права, проведения муниципальными образованиями Республики Татарстан мероприятий по государственной регистрации прав на указанные объекты и расширения налогооблагаемой базы Кабинетом Министров Республики Татарстан принято постановление от 13.04.2017 №233 «О создании межведомственной рабочей группы по проведению инвентаризации объектов недвижимости и земельных участков, на которые отсутствуют зарегистрированные права, в целях расширения налогооблагаемой базы». На сегодняшний день в соответствии с данным постановлением, а так же согласно перечню поручений по итогам заседания коллегии Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, утвержденного Премьер-министром РТ А.В. Песошиным, Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани проводятся мероприятия по инвентаризации земельных участков и объектов недвижимости, неправомерно выпадающих из сферы налогообложения, подготовлены методические материалы по инвентаризации объектов недвижимости для предварительного рассмотрения. Условно, предстоящая работа разделена на этапы: инвентаризация земельных участков (1 этап) и инвентаризация объектов капитального строительства (2 этап), организация работ

по оформлению, внесение изменений в ЕГРН, судебная деятельность (3 этап). Цель полевой части первого этапа – непосредственный обход проблемных земельных участков, включающий сбор дополнительной информации и документов у собственников.

По результатам первого этапа выполнения работ проблемные земельные участки будут расклассифицированы на две группы:

1. Земельные участки с выявленными правами;
2. Земельные участки, по которым правообладатели не представили документы, подтверждающие наличие прав.

На территории Казани объем предстоящей работы – более 65 тыс. земельных участков и более 35 тыс. объектов капитального строительства.

По итогам выполнения указанных работ планируется достичь двух основных целей:

1. Вовлечение в налоговый оборот объектов недвижимости и земельных участков, на которые отсутствуют зарегистрированные права.
2. Приведение сведений в ЕГРН в соответствие с действующим законодательством. ●

ОТВЕТЫ НА ГОРЯЧИЕ ВОПРОСЫ



СВЕТЛАНА ПОРФИРЬЕВА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ГБУ «МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ УСЛУГ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН»

В Государственном бюджетном учреждении «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан» организована работа единой справочной службы – Колл-центра МФЦ, куда заявители могут позвонить по единому многоканальному телефону 222-06-20. Операторы Колл-центра консультируют граждан по вопросам оказания услуг: по перечню необходимых документов, срокам, а также по готовности документов, записывают предварительно на прием в МФЦ, информируют о возможности оценить качество полученных услуг в МФЦ.

НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ ИНТЕРЕСУЮТ ЗАЯВИТЕЛЕЙ, СВЯЗАНЫ С РЕГИСТРАЦИЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ. НАПРИМЕР, СЛЕДУЮЩИЕ:

1. Можно ли через МФЦ, расположенный в городе Казани, подать документы на регистрацию договора долевого участия, если недвижимость находится в другом районе республики?

Заявления и документы на регистрацию недвижимости подаются гражданами в любой филиал государственного бюджетного учреждения «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в Республике Татарстан», независимо от места нахождения объектов недвижимого имущества на территории Республики Татарстан.

2. Возможно ли через МФЦ подать документы на регистрацию прав в электронном виде?

В соответствии с требованиями Федерального закона от 27 июля 2010 года № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг" в МФЦ документы на регистрацию прав на недвижимое имущество от граждан принимаются только в бумажном виде при личном обращении.

Подача документов на регистрацию права в электронном виде для заявителей предусмотрена на официальном сайте Федеральной службы государственной



регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) в сети Интернет (rosreestr.ru).

3. Может ли один из супругов получить в МФЦ готовые документы после осуществления регистрации права общей совместной собственности супругов?

По результатам регистрации права общей совместной собственности супругов готовые документы может получить любой из супругов.

4. Можно ли через МФЦ подать документы на внесение изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в связи с заключением брака и сменой фамилии?

В целях обеспечения корректности данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в случае изменения своих персональных данных (фамилии, имени, отчества), собственникам недвижимого имущества рекомендуется подавать соответствующую информацию в орган регистрации прав.

Таким образом, собственник недвижимого имущества с документом, удостоверяющим его личность, может обратиться в МФЦ для подачи такой информации, приложив документ, подтверждающий изменение персональных данных – например, свидетельство о заключении брака. В данном случае также предусмотрена оплата государственной пошлины.

5. Какова государственная пошлина за регистрацию прав на недвижимое имущество на основании свидетельства о праве на наследство на квартиру?

Размеры государственной пошлины за государственную регистрацию, а также за совершение прочих юридически значимых действий регламентируются статьей 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации.

Государственная пошлина за регистрацию прав на недвижимое имущество на основании свидетельства о праве на наследство на квартиру составляет 2000 рублей, независимо от размера доли собственности, возникающей в праве.

6. Каковы действия собственника недвижимого имущества после выплаты кредита и получения в банке закладной?

Для подачи заявления на регистрацию прекращения обременения – ипотеки можно обратиться в любой офис МФЦ «Мои документы» на территории Республики Татарстан. Перечень офисов и график работы можно посмотреть на официальном сайте ГБУ «МФЦ в Республике Татарстан» (mfc16.tatarstan.ru). При себе необходимо иметь документ, удостоверяющий личность. Заявление и документы необходимо подавать всем собственникам недвижимого имущества и приложить закладную, выданную банком, с отметкой о погашении кредитных обязательств. ●

НА СТРАЖЕ ПРИРОДООХРАННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Одним из важных элементов повышения качества государственных услуг, стала совместная работа экологов и сотрудников Управления Росреестра по Республике Татарстан.

Так, при обследовании водоохранной зоны совместный выезд позволяет точно отмерить длину от уреза воды до забора или ограждения земельного участка, которые могут ограничить свободный доступ граждан к береговой полосе водных объектов. Данные Росреестра Татарстана являются весомыми аргументами в судебных спорах экологов с нарушителями, привлеченных по ст.8.12.1 КоАП РФ. В результате организованной и выстроенной совместной работе экологические вопросы решаются в оперативном порядке.

Сотрудниками Минэкологии РТ и Росреестра РТ осуществляются совместные выезды на территории несанкционированного складирования отходов производства и потребления. На месте производится замер территории геодезическим спутниковым оборудованием. После обработки полученных координат и сопоставления их с координатами, имеющиеся в ЕГРН, устанавливается точная площадь захламления участка. Соответственно, это позволяет точно рассчитать ущерб, нанесённый почве при сбросе и размещении отходов. К примеру, в марте текущего года при совместном рейде специалистов Центрального территориального управления Министерства экологии и природных ресурсов РТ и сотрудников Росреестра по РТ была выявлена свалка отходов площадью 10 тысяч м².

Отходы производства и потребления обнаружили по улице Мира Советского района г. Казани. Сейчас специалистами устанавливается собственник земельного участка – именно он будет обязан произвести ликвидацию свалки и оплатить нанесенный ущерб. По выявленному факту виновника привлекут к административной ответственности согласно ст.8.2 КоАП РФ «Несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при обращении с отходами производства и потребления, веществами, разрушающими озоновый слой, или иными опасными веществами», ст.8.6 КоАП РФ «Порча земель».

Данная совместная работа проводится на регулярной основе. Будет она продолжена и в этом году. ●

Пресс-служба Министерства экологии и природных ресурсов РТ



С 1 апреля все природоохранные ведомства и муниципальные районы перешли на усиленный режим работы по очистке территорий. В рамках двухмесячника должны быть максимально выявлена и зафиксирована основная масса мест несанкционированного складирования мусора, с этой целью будут применены все современные методы работы экологов. Особое внимание будет уделено наведению санитарного экологического порядка на кладбищах и прилегающих территориях, состоянию памятных мест, вычищению от мусора парков и скверов. Выявленные нарушения по фактам несанкционированного размещения отходов заносятся в геоинформационную систему ГИС «Экологическая карта» www.ecokarta.tatar.ru. Вся информация доступна в сети Интернет в режиме «онлайн».

РОСРЕЕСТРОМ ТАТАРСТАНА ПРОВОДИТСЯ РАБОТА ПО ОБСЛЕДОВАНИЮ ПУНКТОВ ГГС

Специалистами Росреестра Татарстана произведено обследование сохранности порядка 1400 пунктов государственной геодезической сети (ГГС). Более половины из них не имеют наружных знаков, часть пунктов утрачены.

Напомним, в рамках осуществления функции государственного геодезического надзора Управление Росреестра по Республике Татарстан осуществляет учет и устанавливает степень сохранности геодезических пунктов на территории республики.

В связи с этим Росреестр Татарстана напоминает правообладателям и пользователям земельных участков, на которых установлены пункты ГГС, об обязанности сохранять геодезические и другие специальные знаки.

Так, в пределах границ охранных зон пунктов запрещается без письменного согласования с Управлением Росреестра по Республике Татарстан осуществлять виды деятельности и проводить работы, которые могут повлечь повреждение или уничтожение наружных знаков пунктов, нарушить неизменность местоположения специальных центров пунктов или создать затруднения для использования пунктов по прямому назначению и свободного доступа к ним.

Например, нельзя убирать, перемещать, засыпать или повреждать составные части пунктов; проводить работы, размещать объекты и предметы, возводить сооружения и конструкции, которые могут препятствовать доступу к пунктам без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; осуществлять горные, взрывные, строительные, земляные (мелиоративные) и иные работы, которые могут привести к повреждению или уничтожению пунктов и т.д.

Как пояснил заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Татарстан Артем Костин, нередки случаи, когда центры геодезических пунктов повреждаются (уничтожаются) собственниками земельных участков и объектов недвижимости по незнанию. Однако ликвидировать или снести пункт ГГС можно только на основании решения Управления Росреестра по Республике Татарстан, при одновременном создании нового пункта, аналогичного ликвидируемому. В противном случае, уничтожение, повреждение или снос геодезических пунктов влечет



наложение административного штрафа: на граждан – от 5 тысяч до 10 тысяч рублей; на должностных лиц – от 10 тысяч до 50 тысяч рублей; на юридических лиц – от 50 тысяч до 200 тысяч рублей.

Кроме того, правообладатели объектов недвижимости, на которых находятся геодезические пункты, в случае выявления их уничтожения или повреждения, обязаны в течение 15 дней направить в Управление Росреестра по Республике Татарстан об этом информацию, с указанием адреса (местоположения) или кадастрового номера объекта недвижимости, на котором находится или находился пункт, а также причины уничтожения или повреждения пункта, если, конечно, они известны.

Информация об уничтожении или повреждении пункта может быть направлена в виде документа на бумажном носителе на адрес: г. Казань, ул. Авангардная, д. 74, в виде электронного документа путем заполнения специального раздела на сайте Росреестра в сети "Интернет" (https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_references_citizens). По всем возникающим вопросам можно обратиться в Росреестр Татарстана по телефону: (843) 255-25-34.

В случае не уведомления об уничтожении или о сносе геодезических пунктов, а равно отказ в предоставлении возможности подъезда (подхода) к этим пунктам для проведения на них наблюдений и иных работ влечет предупреждение или наложение административного штрафа от одной тысячи до пяти тысяч рублей.

Для предотвращения повреждения или уничтожения геодезического пункта Росреестр Татарстана рекомендует обозначить местоположение пункта деревянными столбами и обрабатывать почву на земельном участке на расстоянии не менее 2 (двух) метров от центра геодезического

пункта. В случае смены собственника или заключения договора аренды необходимо передать новому собственнику или арендатору сведения об этом геодезическом пункте.

Дополнительно сообщаем, что земли, входящие в охранные зоны геодезических пунктов, не изымаются у землепользователей и могут использоваться для проведения работ в соответствии с разрешенным использованием земельного участка при условии сохранения пункта и возможности свободного подхода к нему при проведении геодезических и картографических работ.

Пресс-служба Управления Росреестра по Республике Татарстан

ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА

100 лет исполняется службе геодезии и картографии. Во второе воскресенье марта геодезисты и картографы России отмечают свой профессиональный праздник – День работников геодезии и картографии России, установленный Указом Президента Российской Федерации №1867 от 11 ноября 2000 г.

В марте 1720 года Петр Первый подписал указ, положивший начало картографической съемке в России.

В 1919 году В.И. Ленин подписал декрет СНК «Об учреждении высшего геодезического управления» – единой геодезической службы РСФСР (с 1992 года — Федеральная служба геодезии и картографии России).

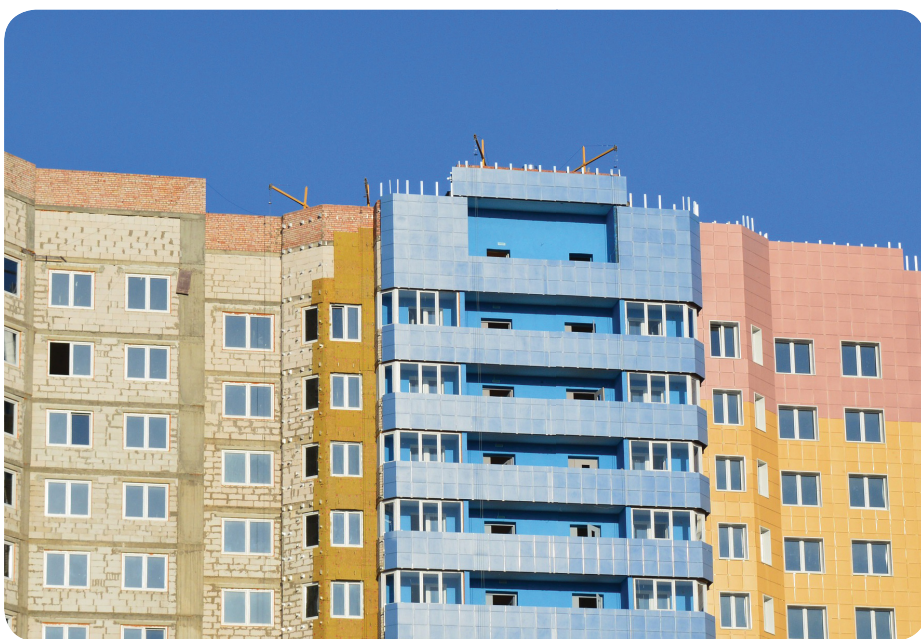
С 2008 года функции по геодезии картографии возложены на Росреестр.

В 2019 году День работников геодезии и картографии РФ выпал на 10 марта.



ВАЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

КАК ИЗВЕСТНО, В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЗА ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ПРОИЗОШЛО НЕМАЛО ИЗМЕНЕНИЙ. КАКИЕ ИМЕННО, УЗНАЕМ У НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ И ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ЛИЛИИ БУРГАНОВОЙ



– **Лилия Барисовна, расскажите, какие последние изменения произошли в сфере долевого строительства?**

– Действительно, в законодательстве о долевым строительстве, а также в федеральных законах, регламентирующих положение деятельности застройщиков, произошли существенные изменения. Одним из важных изменений для застройщиков стало то, что после 1 июля 2019 года реализовывать квартиры с использованием счетов эскроу придется и в тех объектах, которые строятся сейчас.

Однако это правило не действует для домов с высокой степенью готовности и количество заключенных договоров участия в долевым строительстве (ДДУ). Конкретные показатели степени готовности таких домов установит Правительство РФ.

– **Прежде чем продолжить нашу беседу, давайте напомним, в чем особенность эскроу-счета.**

– Это специальные счета, на которых аккумулируются денежные средства граждан до завершения строительства дома. Дольщик квартиры заключает договор до-

левого участия в новостройке с застройщиком, но обязательно с условием об эскроу-счете, этот договор регистрируется в Росреестре. При этом денежные средства поступают не застройщику, а размещаются в банке на этом специальном счете-эскроу.

Соответственно, деньги за приобретенные квартиры строительные организации смогут получить только после сдачи домов и государственной регистрации хотя бы одного права собственности в отношении многоквартирного дома. Если срок сдачи квартиры превышает шесть месяцев, то дольщик сможет вернуть свои деньги со счета в банке. Предполагается, что все эти меры способствуют минимизации рисков для граждан при участии в долевым строительстве.

– **Не так давно в Казани прошло расширенное заседание президиума Госсовета Российской Федерации по вопросам развития рынка жилья и формирования комфортной городской среды, где Президентом Российской Федерации Владимиром Путиным было дано поручение**

ускорить работу по установлению критериев отнесения объектов жилищного строительства к объектам, не подлежащим финансированию с использованием счетов эскроу. Что-то уже можно сказать по данному поводу?

– Могу сказать, что на сегодня Минстроем России разработан проект Постановления «Об утверждении критериев, определяющих степень готовности многоквартирного дома... и количество заключенных договоров участия в долевым строительстве...». Он размещен на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов и проходит общественные обсуждения. Данный проект утверждает критерии, по которым компании-застройщики, осуществляющие строительную деятельность в соответствии с 214-ФЗ «О долевым строительстве» вправе после 1 июля 2019 года привлекать денежные средства дольщиков без использования счетов эскроу.

Методика определения соответствия многоквартирного дома указанным критериям и перечень документов, необходимых для определения соответствия таких объектов этим критериям, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Заключение о степени готовности объекта будет выдавать региональный уполномоченный орган, контролирующий долевым строительство, и размещать соответствующие сведения в информационной системе.

– **Понятно, что это только Проект. Тем не менее, что предлагается данным Проектом, в каких случаях застройщики смогут привлекать денежные средства дольщиков без использования счетов эскроу?**

– Согласно данному, подчеркиваю Проекту, застройщики смогут привлекать денежные средства дольщиков без использования счетов эскроу только в следующих случаях:

1. Если степень готовности многоквартирного жилого дома составляет не менее 30%, при этом предложено использовать

специальные коэффициенты для объектов строительства, возводимых в рамках соглашений и договоров с органами власти о создании объектов инфраструктуры – к ним будет применяться коэффициент 0,5, а для застройщиков, включенных в перечень системообразующих организаций РФ, будет применяться коэффициент 0,2, при условии, что застройщик, реализующий проект, соответствует нормативам финансовой устойчивости согласно данным последней ежеквартальной отчетности на дату представления в контролирующей орган декларации о готовности проекта строительства;

2. Если заключены договоры с участниками долевого строительства не менее чем на 10% от общей площади жилых и нежилых помещений, указанных в проектной документации проекта строительства.

3. Если привлекаются денежные средства в отношении объектов долевого строительства по московской программе реновации.

4. Если привлекаются денежные средства дольщиков застройщиками, которые приобрели права застройщика проекта строительства у обанкротившихся застройщиков, а дольщики указанного объекта недвижимости в установленном законе порядке включены в реестр обманутых дольщиков.

Повторюсь, в настоящее время проект проходит процедуру согласования в соответствии с действующим законодательством.

– Ранее говорилось о том, что с 1 июля 2018 года по 30 июня 2019 года предусмотрен переходный период – от долевого к проектному финансированию. В обязательном порядке механизм привлечения средств на эскроу-счета вводится после 1 июля 2019 года. Лилия Барисовна, есть ли в Татарстане застройщики, которые не дожидаясь указанной даты, начали работать по новым правилам.

– В настоящее время, пока это единичные случаи. Отмечаем, что, Татарстан один из первых регионов в России осуществил первую регистрацию в ноябре прошлого года. В текущем году была проведена вторая регистрация подобного договора, но уже с другим застройщиком.

– Лилия Барисовна, какие еще важные изменения произошли в сфере долевого строительства?

– Например, изменились требования о привлечении денежных средств в строительство объектов. Если застройщик оформил кредит на строительство, то участники долевого строительства будут перечислять средства на счета эскроу в счет уплаты

цены ДДУ, которые должны быть открыты в уполномоченном банке, предоставившем целевой кредит. Кроме того, законодатель установил, что застройщик вправе заключать новые ДДУ в период между получением разрешения на ввод и постановкой объекта на кадастровый учет. При этом соблюдать требование о привлечении средств

своя Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Изменения коснулись и Закона о банкротстве. Теперь реестр требований жилых помещений заменен на реестр требований участников строительства. Уточнен порядок передачи имущества застройщика, признанного банкротом новому застрой-



ЕСЛИ СРОК СДАЧИ КВАРТИРЫ ПРЕВЫШАЕТ ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ТО ДОЛЬЩИК СМОЖЕТ ВЕРНУТЬ СВОИ ДЕНЬГИ СО СЧЕТА В БАНКЕ

дольщиков через счета эскроу либо уплаты взносов в фонд не требуется.

Отрегулировано взаимодействие и с Фондом защиты дольщиков по объектам, которые ранее подлежали страхованию. Если ДДУ представлен на государственную регистрацию после 25.12.2018, то застройщики обязаны оплатить взносы в Фонд.

Ряд поправок связаны с Законом об инвестиционной деятельности. В него добавили новую статью. Она посвящена договору аренды земельного участка, заключенного в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, для строительства (создания) объекта недвижимости, в том числе многоквартирного дома, по которому может быть предусмотрено заключение дополнительного соглашения о передаче арендодателю части помещений во вновь созданном объекте недвижимости в соответствии с установленными сторонами договора распределением между ними общей площади такого объекта недвижимости. Однако положения настоящей статьи не применяются, если арендодателями являются Рос-

щину. Появилась норма об особенностях банкротства ЖСК.

Пересмотрены полномочия ЖСК. Согласно нововведениям к Жилищному кодексу РФ ЖСК обязаны размещать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

Введены новые нормы в Закон о фонде защиты прав дольщиков. Фонд создает унитарную некоммерческую организацию в организационно-правовой форме, которой переходят имущество и обязательства обанкротившихся застройщиков. В течение трех лет с момента передачи данная организация должна будет достроить проблемные объекты долевого строительства и передать их дольщикам.

– Есть ли у вас информация о количестве застройщиков в Татарстане?

– По данным Министерства строительства РТ, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в Республике Татарстан на 05.03.2019г. свою деятельность осуществляет 91 застройщик, ведущий строительство 235 многоквартирных домов общей площадью 2 858,2 тыс. кв.м. ●

«ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» ЗАВЕРШИЛАСЬ. ДА ЗДРАВСТВУЕТ «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ»



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

НЕСМОТЯ НА МНОГОЧИСЛЕННЫЕ ПРОГНОЗЫ, ПРЕДВЕЩАВШИЕ ПРОДЛЕНИЕ ТАК НАЗЫВАЕМОЙ «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ», 1 МАРТА 2019 ГОДА ЗАВЕРШИЛСЯ УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА ЖИЛЫЕ ДОМА, ВОЗВЕДЕННЫЕ НА САДОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ. ПОСКОЛЬКУ НА ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА И САДОВЫЕ ДОМА УЖЕ С 4 АВГУСТА ПРОШЛОГО ГОДА ДЕЙСТВУЕТ НОВЫЙ УВЕДОМИТЕЛЬНЫЙ ПОРЯДОК, ОЗНАЧАЕТ ЛИ ЭТО, ЧТО «ДАЧНАЯ АМНИСТИЯ» ОКОНЧАТЕЛЬНО УШЛА В ИСТОРИЮ ИЛИ ВСЕ-ТАКИ ЕСТЬ ЕЩЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРАВА НА КОТОРЫЕ МОЖНО ОФОРМИТЬ ПО «УПРОЩЕНКЕ». ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ ВОПРОСЫ ПО ДАННОЙ ТЕМЕ, ВОЛНУЮЩИЕ НАШИХ ЗАЯВИТЕЛЕЙ, И ОТВЕТЫ НА НИХ, КОТОРЫЕ ДАЕТ НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ЭНДЖЕ МУХАМЕТГАЛИЕВА.



«Какие изменения в сфере регистрации прав на недвижимость садоводов произошли с 1 марта этого года?»

1 марта 2019 года завершился упрощенный порядок оформления жилых домов на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства. Теперь государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на указанные объекты недвижимости осуществляются после направления соответствующих уведомлений – о планируемых строительстве или реконструкции и об окончании строительства или реконструкции. Даже если речь идет о давно построенных домах.

«Разъясните порядок регистрации недвижимости на садовых земельных участках в связи с введенным порядком уведомления о строительстве. Каким образом проходит процесс после окончания строительства?»

В связи с принятием Федерального закона от 3 августа 2018г. №340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» с 4 августа 2018г. введен уведомительный порядок оформления документов, в том числе на садовые дома и жилые дома, возведенные на садовых зе-

мельных участках. Для оформления прав на садовый или жилой дом до начала строительства застройщик (правообладатель земельного участка) должен направить в орган местного самоуправления (исполком по месту нахождения объекта недвижимости) уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома с учетом требований, предусмотренных частями 1-3 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

После завершения строительства застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства должен направить в вышеуказанный орган уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, приложив документы, указанные в части 16 статьи 55 ГрК РФ, в том числе технический план объекта недвижимости, сведения об уплате госпошлины за государственную регистрацию права в размере 350 рублей.

Формы указанных уведомлений утверждены приказом Минстроя России от 19.09.2018г. №591/пр. Эти формы можно найти, в том числе на официальном сайте Управления Росреестра по Республике Татарстан rosreestr.tatarstan.ru.

При этом обращаем внимание на то, что частью 1.2 статьи 19 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) предусмотрена обязанность органа местного самоуправления в срок не позднее семи рабочих дней с даты поступления от застройщика

уведомления об окончании строительства обратиться в электронной форме за государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией права в орган регистрации прав.

Таким образом, застройщику (правообладателю земельного участка) не требуется отдельно обращаться за оформлением прав в Росреестр.

ВНИМАНИЕ: БОЛЕЕ ПОДРОБНО О НОВЫХ ПРАВИЛАХ ОФОРМЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ МЫ УЖЕ РАССКАЗЫВАЛИ НА СТРАНИЦАХ ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ №2(28) ЗА 2018 ГОД



«Мне принадлежит участок в СНТ более 40 лет, право на него оформлено. А домик – бывший строительный вагон не учтён как недвижимость. Как зарегистрировать право на домик?»

Сначала необходимо определиться, является ли ваш домик объектом недвижимости. Исходя из понятия «недвижимость», объект должен быть прочно связан с землей и его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Если же Ваш домик не имеет фундамента, то есть его можно переместить на другое место, то отнести такой объект к недвижимости нельзя и, соответственно, право на него государственной регистрации не подлежит. Если же Ваш дом обладает критериями отнесения его к объектам недвижимости, то в настоящее время действует вышеуказанный уведомительный порядок оформления прав.

«Что делать собственнику, если старый садовый домик построен на маленьком земельном участке 3-4 сотки и действующие градостроительные нормы в части расстояний до границ участка не соблюдены?»

Поскольку в настоящее время действует уведомительный порядок, требующий согласования строительства с органом местного самоуправления, то в случае если право на указанный садовый дом давней постройки в свое время не было оформлено, теперь правообладателю следует также обращаться с уведомлениями о начале и об окончании строительства в исполком по месту нахождения недвижимости.

Если указанный орган направит заявителю уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, то в этом случае рекомендуем

обратиться в суд за признанием права собственности на объект недвижимости.

«Каким образом оформить права на объекты, созданные много лет назад на садовом участке, но не зарегистрированные ранее? Сохранил ли свою актуальность упрощенный порядок регистрации, то, что мы называем «дачная амнистия?»»

«Дачная амнистия» действовала на всей территории Российской Федерации с 1 сентября 2006 года. В связи с изменением законодательства, начиная с 2017 года, упрощенный порядок оформления прав на некоторые объекты недвижимости, в том числе на садовые и жилые дома, возведенные на садовых земельных участках, изменялся и с 1 марта 2019 года утратил свою силу. В настоящее время в отношении этих объектов недвижимости действует вышеуказанный уведомительный порядок. Кроме того, Законом о регистрации предусмотрены общие основания для государственной регистрации права, к которым относятся вступившие в законную силу решения суда, свидетельства о праве на наследство, договоры и иные сделки в отношении объектов недвижимости и другие документы.

В настоящее время «дачная амнистия» сохранила свое действие для земельных участков, которые были предоставлены гражданам до 30.10.2001 года для садоводства, огородничества, дачного хозяйства, а также индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства. Кроме того, «дачная ам-

нистия» позволяет узаконить постройки, возведенные на таких земельных участках: хозяйственные постройки, бани, индивидуальные гаражи, без согласования с органом местного самоуправления. Надо отметить, что для перечисленных объектов недвижимости, в том числе для указанных земельных участков, «дачная амнистия» действует бессрочно.

«Каков порядок постановки на учет земельных участков, выделявшихся много лет назад, но ранее не зарегистрированных? Как быть, если ранее выданных документов нет ни у собственника, ни в архивах муниципального района?»

Если у правообладателя есть документы, свидетельствующие о предоставлении ему земельного участка, то он может обратиться в Росреестр с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет земельного участка как ранее учтенного, а затем обратиться за государственной регистрацией права собственности на него.

Если никаких документов о выделении земельного участка нет, то необходимо обратиться в исполком соответствующего муниципального образования по месту нахождения участка и получить постановление о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно. Рекомендуем поспешить с таким обращением, поскольку законодательством определено конечный срок бесплатного предоставления земельных участков – 31 декабря 2020 года.

ТЕПЕРЬ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА УКАЗАННЫЕ ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ОСУЩЕСТВЛЯЮТСЯ ПОСЛЕ НАПРАВЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩИХ УВЕДОМЛЕНИЙ

РОСРЕЕСТР ТАТАРСТАНА О ПРОЕКТЕ ЗАКОНА О «ГАРАЖНОЙ АМНИСТИИ»

Минэкономразвития разработало проект федерального закона о гаражах и порядке их приобретения. Предполагается, что с принятием закона у граждан, не имеющих документы на гаражи, появится возможность оформить их в собственность и приобрести участок под ними.

Внести законопроект в Правительство РФ планируется в мае 2019 года. Ожидаемый срок вступления закона в силу – 2020 год.

Как прокомментировала законопроект начальник отдела государственной регистрации недвижимости физических лиц Управления Росреестра по Республике Татарстан **Эндже Мухаметгалиева**, главная проблема действующего законодательства – это отсутствие определений понятий «гараж» и «гаражно-строительный кооператив». С принятием же закона данный пробел будет восполнен: будут даны определения «индивидуальному гаражу», «многоэтажному гаражу», «гаражному боксу». Кроме того, станет понятно, что считать «гаражным кооперативом». При этом понятия «гаражный кооператив», «гаражный потребительский кооператив» и «гаражно-строительный кооператив» предлагается считать равнозначными. Также законопроект предлагает определить понятие «некапитальный гараж».

ПО ДАННЫМ ФНС РОССИИ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ (ЕГРЮЛ) СОДЕРЖИТСЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПОЧТИ 37 ТЫС. ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦАХ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ В КАЧЕСТВЕ ГАРАЖНЫХ (ГАРАЖНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ) КООПЕРАТИВОВ.

По данным Росреестра в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) учтены сведения об объектах гаражного назначения:

- ▶ с наименованием «здание», «сооружение» поставлено на государственный кадастровый учет более 3 млн объектов, права зарегистрированы на более 1,7 объектов;
- ▶ с наименованием «помещение» поставлено на государственный кадастровый учет 2,6 млн объектов, права зарегистрированы на 1,7 млн объектов;
- ▶ около 1,4 млн земельных участков, на которых расположены объекты гаражного назначения. Из них на более 1 млн земельных участков зарегистрированы права физических лиц, на 8,1 тыс. земельных участков – права юридических лиц.

По информации, представленной в Минэкономразвития органами государственной власти субъектов России, количество существующих, но не оформленных в установленном порядке объектов гаражного назначения значительно превышает количество таких объектов, учтенных в ЕГРН.

Государственный регистратор напомнила, что в настоящее время (в отличие от садовых и жилых домов), индивидуальные гаражи, возведенные гражданами на своих земельных участках, по-прежнему оформляются по «дачной амнистии», то есть в упрощенном порядке – без разрешительных документов. Для



регистрации права необходимо представить технический план, а также правоустанавливающие документы на земельный участок (если право на землю не было зарегистрировано) в Росреестр (через МФЦ), уплатить госпошлину в размере 350 рублей.

Эндже Мухаметгалиева пояснила, что трудности при регистрации права собственности членов гаражно-строительных кооперативов на объекты гаражного назначения и занимаемые ими земельные участки могут возникнуть при отсутствии документов о предоставлении земельных участков для строительства гаражей.

Предполагается, что с принятием закона о «гаражной амнистии», который определяет механизм предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых размещены гаражи, возведенные до введения в действие Градостроительного кодекса, данная проблема будет разрешена.

Законопроект определяет также перечень документов, необходимых для приобретения гражданами земельных участков, расположенных под такими объектами гаражного назначения. Кроме того, предлагается определить особенности предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены многоэтажные гаражи, а также особенности приобретения и использования имущества общего пользования гаражного назначения. ●

К сведению

Проект федерального закона «О гаражах, о порядке приобретения прав на них и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» размещен на портале проектов правовых актов.

Пресс-служба Управления Росреестра по Республике Татарстан

РОСРЕЕСТР ПРЕДСТАВИЛ ЗАКОНОПРОЕКТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ПОНЯТИЕ И СОДЕРЖАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Росреестр принимает участие в работе над законопроектами, которые предполагают внесение изменений в Гражданский кодекс РФ и ряд других законодательных актов в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе. Законопроекты представлены Минэкономразвития России в Правительство Российской Федерации.

Данные законопроекты устанавливают четкое понятие объекта недвижимости, а также критерии разграничения движимых и недвижимых вещей. Сейчас по Гражданскому кодексу к недвижимости относятся земельные участки, а также здания и сооружения, прочно связанные с землей и перемещение которых невозможно без причинения им несоразмерного ущерба. Однако в современных условиях переместить с одного места на другое (в том числе в пределах одного земельного участка) можно практически любой объект. Законопроекты также предлагают усовершенствовать институт «составной» недвижимости за счет уточнения содержания института «единый недвижимый комплекс», который уже существует в действующем законодательстве.

Законопроекты предлагают признаки объекта недвижимости, которые могут предопределяться уже на стадии проектирования и строительства и в последующем могут быть подтверждены документально. Кроме того, проекты законов с учетом сложившейся судебной практики, из-за более четкого определения признаков объектов недвижимости связывают его с уже применяемыми в законодательстве понятиями – «объект капитального строительства», «объект некапитального строительства», «вспомогательное и временное строение и сооружение», «строение» и пр.

ЗАКОНОПРОЕКТЫ ПРЕДЛАГАЮТ ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ «ЕДИНОГО НЕДВИЖИМОГО КОМПЛЕКСА», КОТОРЫЙ ОБЪЕДИНЯЕТ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ВСЕ ЗДАНИЯ НА НЕМ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ ОДНОГО ЛИЦА

Согласно законопроектам, строения, для возведения которых не нужно разрешение на строительство или уведомление о предстоящем строительстве, автоматически перестают быть самостоятельными недвижимыми вещами, а юридически становятся «улучшениями» земельного участка. Улучшениями земельного участка или других объектов недвижимости предлагается считать временные строения и вспомогательные постройки, которые в связи с принятием законопроектов не смогут признаваться недвижимостью (например, замощения, ограждения и пр.). В зависимости от прочности связи с недвижимостью улучшения разделяются на отделимые и неотделимые, однако будут выступать с недвижимостью в обороте как единое целое. «Неотделимыми улучшениями земельного участка», например, предлагается считать линейные объекты (железные и автомобильные дороги, линии электропередачи, кабели связи). К «отделимым улуч-

шениям земельного участка», в частности, будут отнесены беседки и теплицы, то есть некапитальные объекты. Переходными положениями предлагается предусмотреть, что ряд объектов, для строительства которых ранее не требовалось разрешения на строительство или уведомления, останутся объектами недвижимости. Это относится к жилым домам и жилым строениям, которые были размещены на садовых и дачных участках, к гаражам, а также к буровым скважинам (за исключением артезианских скважин). В отношении прочих объектов, не отвечающих новым признакам недвижимости, но права на которые были зарегистрированы в ЕГРН, будет установлена процедура исключения сведений о таких объектах из реестра в судебном или во внесудебном порядке в зависимости от вида и характеристик объекта.

Законопроекты предлагают порядок формирования «единого недвижимого комплекса», который объединяет земельный участок и все здания на нем, находящиеся в собственности одного лица. Предлагается также считать «единым недвижимым комплексом» «предприятия» и «имущественные и производственно-технологические комплексы», а эти понятия убрать из законодательства. Соответствующие изменения предоставляют право собственнику объектов недвижимости создать единый недвижимый комплекс из принадлежащих ему объектов недвижимости, если они расположены на одном земельном участке.

Основной задачей законопроектов также является установление порядка образования объектов недвижимости из существующих построек. В отличие от образования земельных участков, которые обособляются друг от друга условной чертой, другие объекты недвижимости, как правило, должны быть обособлены друг от друга перекрытиями или перегородками. Поэтому особое внимание уделяется юридически значимым действиям по оформлению объекта недвижимости с проведением строительных работ. При этом учтено, что в постройках могут быть случаи образования объекта недвижимости без проведения строительных работ, например, объединение или раздел линейного сооружения, раздел дома блокированной застройки (таунхауса), объединение машино-мест.

Кроме того, законопроекты упорядочивают способы возникновения, а также прекращения существования объектов недвижимости. В частности, объект может быть создан при строительстве, образован, изменен при реконструкции, перепланировке путем его раздела, объединения, выдела. Прекращение существования объекта возможно путем полной ликвидации при сносе или гибели.

В целом предполагается, что реализация законопроектов устранил необходимость совершения отдельных регистрационных действий в отношении ряда объектов недвижимости, в том числе за счет создания единого недвижимого комплекса. Вследствие этого предполагается сокращение расходов, связанных с постановкой объектов на государственный кадастровый учет и регистрацией прав.

Внесение предлагаемых изменений в законодательство позволит урегулировать спорные вопросы между налогоплательщиками и налоговыми органами при применении льготы по налогу на имущество организаций в отношении движимого имущества. ●

ВЫ СПРАШИВАЛИ – МЫ ОТВЕЧАЕМ

Отвечает заместитель директора
Кадастровой палаты по РТ Лейсан
Рахматуллина



ВОЗМОЖНО ЛИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ КОРРЕКТИРОВАТЬ ЧАСТИ ГРАНИЦ СМЕЖНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?

При уточнении границ земельного участка можно исправить неверно или не точно определенные ранее границы соседнего земельного надела. Причем все границы, а не только смежную часть. В каких случаях это бывает необходимо? Допустим, собственник земельного участка решил уточнить границы. Сейчас, кстати, такие действия предпринимают многие рачительные хозяева. Ранее в законе отсутствовало требование о необходимости проведения межевых работ и установления

границ земельных участков (с координатами) до предоставления их в собственность граждан и организаций. А сами землевладельцы до сих пор вправе оформлять земельные участки в упрощенном порядке, по «дачной амнистии». В результате, границы и площадь устанавливались и продолжают вноситься в реестр недвижимости описательно, без координат. На практике оказывается, что границы участка как бы есть, и в то же время их нет. Несмотря на то, что на руках у человека все необходимые документы на землю (свидетельство о праве собственности, выписка из ЕГРН), для полновесных гарантий неприкосновенности границ участка их не всегда достаточно. Доказательство тому – возросшее за последнее десятилетие количество земельных споров. Чтобы защитить надежно свой земельный надел границы надо четко определить. Для этого и проводится уточнение местоположения границ. Это комплекс работ и процедур, направленных на установление и юридическое закрепление границ земельного участка с определением координат характерных (поворотных) точек границ с нормативной точностью.

Итак, владелец земли решил надежно защитить свои границы и договорился о прове-

дении соответствующих работ с кадастровым инженером. Но в ходе них выяснилось, что межевание на соседнем участке было проведено неправильно, допущена реестровая ошибка. Пока ее не исправишь, невозможно установить свои границы и внести сведения о них в реестр недвижимости. В ходе работ может выясниться, что границы соседнего участка на кадастровой карте не соответствуют расположению на местности. Например, смежный участок полностью накладывается на уточняемый. Чтобы исправить ситуацию кадастровому инженеру придется вновь произвести замеры у смежника и передать верные координаты в кадастровую палату. Если сосед согласен исправить положение, ему не придется писать заявление и готовить необходимые документы. Достаточно лишь подтвердить свое согласие подписью в соответствующем акте. Координаты поворотных точек вносятся в межевой план уточняемого участка. На его основании орган регистрации внесет необходимые изменения в сведения о смежном участке. Таким образом, ошибка будет исправлена. Но, подчеркнем, это правило действует только в том случае, если проводится уточнение границ. И не действует, если рядом образуется новый участок.

Отвечает и.о. начальника отдела государственной регистрации арестов Управления Росреестра по РТ Лилия Фахрутдинова



КАК И ПОЧЕМУ МОГУТ БЫТЬ ОГРАНИЧЕНЫ ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ПО ЗАКОНУ?

Арест, запрещение на распоряжение объектами недвижимости, запрет на совершение регистрационных действий в отношении объектов недвижимости – все это одно из мер, ограничивающих правообладателей объектов недвижимости, в отношении которых у компетентных органов имеются сведения о неисполнении каких-либо обязательств. Эти меры ограничивают права собственников по распоряжению имуществом, т.е. при их наличии правообладатели не смогут продать, подарить недвижимость, и даже вступить в наследство,

а в определенных законом случаях при имеющейся задолженности имущество даже может быть реализовано на торгах в счет погашения задолженности.

КАК НАМ ПОГАСИТЬ ИПОТЕКУ В ЕГРН, ЕСЛИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ – ГРАЖДАНИН, У КОТОРОГО МЫ ПРИОБРЕТАЛИ ГАРАЖ С РАССРОЧКОЙ ПЛАТЕЖА, СЕЙЧАС УЖЕ УМЕР? МЫ ПОЛНОСТЬЮ РАССЧИТАЛИСЬ С ПРОДАВЦОМ И НЕ ИМЕЕМ ПЕРЕД НИМ ЗАДОЛЖЕННОСТИ.

Для погашения ипотеки объекта недвижимости в ЕГРН в случае невозможности предоставления заявления залогодержателя (ввиду его смерти) необходимо представить соответствующее решение суда о прекращении ипотеки.

КАК СНЯТЬ АРЕСТЫ (ЗАПРЕТЫ) В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА? МОЖНО ЛИ ДОЛЖНИКУ (ОТВЕТЧИКУ) ПРЕДСТАВИТЬ ИМЕЮЩИЙСЯ ДОКУМЕНТ ОБ ОТМЕНЕ АРЕСТОВ (ЗАПРЕТОВ) В ОРГАН РЕГИСТРАЦИИ?

Согласно Закону «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ государственная регистрация в ЕГРН арестов (запрещений) (погашение записей об арестах (запрещениях)) объектов

недвижимости производится на основании соответствующего решения, определения или постановления, направленного в орган по регистрации прав органом, наложившим (отменившим) арест (запрещение). Поэтому для снятия подобных ограничений нужно обратиться в соответствующий орган и потребовать направления ими соответствующих документов об отмене ограничений в орган регистрации прав.

ПО КАКИМ ПРИЧИНАМ АРЕСТЫ (ЗАПРЕТЫ) МОГУТ НЕ ОТМЕНЯТЬСЯ ДАЖЕ ПРИ ПОСТУПЛЕНИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОТМЕНЕ ДАННЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ?

Документы об отмене арестов (запретов) должны строго соответствовать документам о наложении ограничений. Реквизиты постановлений судебных приставов-исполнителей должны соответствовать реквизитам, имевшимся при наложении ограничений, документы должны быть подписаны и иметь гербовые печати. Судебные акты также должны быть заверены подписями судьи, председательствующего по делу, либо председателя суда, секретаря суда, а также гербовой печатью, должны иметь отметку о вступлении в законную силу.

Отвечает начальник регистрации сделок и перехода прав физических лиц Управления Росреестра по РТ Галина Гончарова



МЫ С МУЖЕМ ХОТИМ ПРИОБРЕСТИ КОМНАТУ И ПЛАНИРУЕМ ВЗЯТЬ КРЕДИТ В БАНКЕ НА ЕЕ ПОКУПКУ. ОПЛАЧИВАТЬ БУДЕМ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ МАТЕРИНСКОГО КАПИТАЛА. МОЖНО ЛИ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ПРАВО СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ БЕЗ ОБРЕМЕНЕНИЯ ИПОТЕКОЙ?

Согласно Гражданскому кодексу РФ, если иное не предусмотрено договором купли-

продажи, с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара. (п. 5 ст. 488 ГК РФ).

Данная норма предусматривает возможность отменить залог по решению сторон договора. Покупая жилую недвижимость за счет кредитных средств банка, в силу ст. 77 Закона об ипотеке возникает залог в силу закона в пользу кредитора (банка). В данном случае залог не может быть отменен по решению сторон договора. Поэтому, если на покупку комнаты используются кредитные средства кредитной организации, обязательно одновременно с регистрацией права покупателей на комнату будет возникать и регистрироваться залог в силу закона в пользу банка (кредитора). Для регистрации залога в силу закона необходимо предоставить заявление от любой стороны сделки.

ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ КВАРТИРА ПРИОБРЕТАЕТСЯ МАМОЙ И НЕСОВЕРШЕННОЛЕТНИМ СЫНОМ В ОБЩУЮ ДОЛЕВУЮ СОБСТВЕННОСТЬ ЗА СЧЕТ КРЕДИТНЫХ СРЕДСТВ БАНКА. БУДЕТ РЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ОДНОВРЕМЕННО ЗАЛОГ В СИЛУ ЗАКОНА. НАДО ЛИ УДОСТОВЕРЯТЬ ТАКОЙ ДОГОВОР У НОТАРИУСА, Т.К. Я СЛЫШАЛА, ЧТО ТЕПЕРЬ ИПОТЕКА ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ПОДЛЕЖИТ НОТАРИАЛЬНОМУ УДОСТОВЕРЕНИЮ?

Сделка, влекущая возникновение залога в силу закона не требует нотариального удостоверения. Согласно части 1 ст. 42 Закона №218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости» обязательно нотариальному удостоверению подлежат сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении или ипотеки всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Отвечает начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН Кадастровой палаты по РТ Анна Кайнова



КАК ОТКРЫТЬ ЭЛЕКТРОННУЮ ВЫПИСКУ ИЗ ЕГРН?

Число людей, которые желают получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в электронном виде, каждый год увеличивается.

При заполнении формы запроса на получение сведений ЕГРН заявителю дается на выбор два способа предоставления сведений: в электронном и бумажном.

Электронная выписка предоставляется по электронной почте в составе пакета документов формата ZIP-архива. Архивная папка содержит XML-файл электронной выписки и SIG-файл электронной подписи.

Для того чтобы перевести полученную выписку в читаемый формат и проверить корректность заверяющей ее электронной подписи необходимо воспользоваться сервисом «Проверка электронного документа» на сайте rosreestr.ru. Чтобы перевести выписку в печатный вид, достаточно загрузить XML-файл, нажать кнопку «Проверить» и выбрать функцию «Просмотр файла». Полученную таблицу данных можно распечатать или сохранить как файл PDF. Для проверки элек-

тронной подписи требуется прикрепить оба файла и нажать «Проверить».

КАК ПОЛУЧИТЬ КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ТЕРРИТОРИИ?

Подать запрос на получение кадастрового плана территории можно лично в многофункциональном центре (МФЦ), почтой либо электронным способом. Законодательством предусмотрено не более 3-х рабочих дней на обработку сведений из ЕГРН. При подаче запроса через МФЦ срок выдачи сведений заявителю увеличится на 2 рабочих дня. Это время отводится на отправку/получение сведений при взаимодействии с органом регистрации.

Получить кадастровый план можно в бумажном или электронном виде. Необходимо отметить, что электронные документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и имеют ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе.

Данная услуга предоставляется на платной основе. Стоимость получения сведений ЕГРН в виде кадастрового плана в форме электронного документа для физического лица составляет 300 руб., для юридического – 600 руб., в форме бумажного документа – 1500 и 4500 руб. соответственно.

В 1991 ГОДУ МНЕ БЫЛ ВЫДЕЛЕН ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК. НЕДАВНО Я РЕШИЛ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ НА НЕГО ПРАВА, НО ОРГАН РЕГИСТРАЦИИ ПРИОСТАНОВИЛ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ. ПРИЧИНА – В КАДАСТРОВЫМ

ПАСПОРТЕ НЕ УКАЗАН ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. КАКИЕ ДАЛЬНЕЙШИЕ ДЕЙСТВИЯ?

Вид разрешенного использования устанавливается на основании соответствующего акта уполномоченного органа (например, актом органа местного самоуправления по месту расположения земельного участка). Если такой акт издан, то в целях внесения изменений в сведения ЕГРН о виде разрешенного использования земельного участка необходимо обратиться в любой офис МФЦ с соответствующим заявлением, приложив к нему данный документ. Если Вы не предоставите такой акт, то орган регистрации прав самостоятельно запросит его в порядке межведомственного взаимодействия.

Необходимо отметить, что в соответствии с нормами ЗК РФ и ГрК РФ при наличии утвержденных правил землепользования и застройки правообладатель земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законом, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных градостроительным регламентом.

КАКОЙ ДОКУМЕНТ НЕОБХОДИМО ПОДГОТОВИТЬ, ЧТОБЫ «ПРИВЯЗАТЬ» ЗДАНИЕ К ЗЕМЛЕ ЛИБО ЗЕМЛЮ К ЗДАНИЮ?

Сведения реестра недвижимости (ЕГРН) о кадастровых номерах зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных в пределах земельного участка, являются основной характеристикой такого земельного участка. А изменение основных характеристик объекта недвижимо-

сти осуществляется, в том числе, на основании поступивших в орган регистрации прав межевого, технического плана, акта обследования, карты-плана территории. Таким

образом, действующее законодательство допускает подготовку межевого или технического плана исключительно с целью внесения в ЕГРН сведений об объекте недвижимости,

расположенном на земельном участке, либо сведений об участке, в пределах которого расположен такой объект капитального строительства.

Отвечает начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 Кадастровой палаты по РТ Эльмира Султанова



СЛЫШАЛ, ЧТО УПРОСТИЛИСЬ ПРАВИЛА ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ДЛЯ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ. ДЛЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ ЭТО ВАЖНО. ТАК ЛИ ЭТО?

Действительно, сейчас редко можно встретить высотку, у которой хотя бы одно из помещений первого этажа не было занято магазином, парикмахерской, салоном связи, либо другим малым предприятием. Однако если в новостройках помещения на первых этажах изначально проектируются для бизнеса, то в старых многоэтажках для этого выкупаются обычные квартиры. И в большинстве случаев для ведения предпринимательской деятельности требуется перепланировка нежилых помещений. В Кадастровую палату

по РТ поступало много обращений по поводу того, как осуществить и оформить перепланировку нежилого помещения. Этот вопрос был всегда в числе проблемных, поскольку ранее законодательно даже не предусматривалась возможность перепланировать нежилое. Применительно к такому помещению речь шла о реконструкции. Получить разрешение на реконструкцию в многоквартирном жилом доме практически невозможно. Поэтому многим предпринимателям приходилось решать этот непростой вопрос через суд. Сейчас закон дает возможность переделать нежилое помещение по правилам, практически ни чем не отличающимся от перепланировки жилья.

Соответствующие изменения, внесенные в Жилищный кодекс РФ, вступили в силу в январе. Если ранее кодекс регулировал только переустройство и перепланировку жилых помещений, то теперь этот термин заменяется на «помещения в многоквартирном доме». Таким образом, устанавливается единый порядок переустройства и (или) перепланировки как жилых, так и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Согласно закону, согласовывать перепланировку в нежилом помещении вправе орган местного самоуправления. Перечень документов, которые заявитель обязан предоста-

вить в Исполком остался прежним. В него, в частности, входят правоустанавливающие документы на помещение, проект перепланировки, технический паспорт. Однако есть и нововведение. Если перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможна без присоединения части общедомового имущества, дополнительно предоставляется протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о согласии на такие изменения.

Виды допустимых и запрещенных работ по перепланировке регулируются Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда. В частности, запрещается в многоэтажном доме – расположение «мокрых» помещений квартиры (частично или полностью) над жилыми помещениями соседей снизу, или расположение жилых комнат частично или полностью под кухней или санузлом соседей сверху; перенос радиаторов отопления; объединение жилой комнаты и кухни без перегородки, если кухня оборудована газовой плитой; снос несущих стен и т.д.

Согласно новому закону, инспекторы госжилнадзора теперь смогут беспрепятственно обследовать нежилые помещения в домах на предмет сделанной там перепланировки.

СЕЙЧАС ЗАКОН ДАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ ПЕРЕДЕЛАТЬ НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ПО ПРАВИЛАМ, ПРАКТИЧЕСКИ НИ ЧЕМ НЕ ОТЛИЧАЮЩИМСЯ ОТ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛЬЯ.

Отвечает заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости юридических лиц и договоров долевого участия Управления Росреестра по РТ Альбина Магсумова



ХОЧУ ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ ПО ДОГОВОРУ ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ. СКАЖИТЕ, МОЖНО ЛИ РАССЧИТАТЬСЯ С ЗАСТРОЙЩИКОМ ДО ПОДПИСАНИЯ ДОГОВОРА?

Уплата цены договора по долевого строительству производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей одновременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

ПОДСКАЖИТЕ, ПОЖАЛУЙСТА, КАК СОСТАВИТЬ ПЛАН СОЗДАВАЕМОГО ОБЪЕКТА – МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА, НЕОБХОДИМОГО ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ С ПЕРВЫМ ДОЛЬЩИКОМ?

План создаваемого объекта недвижимости (план многоквартирного жилого дома) – это единый документ, составляемый застройщиком в соответствии с проектной декларацией. В нем в текстовом и графическом формате указываются местоположение, количество находящихся в составе создаваемого многоквартирного дома жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади

каждого из указанных помещений и машино-мест.

ЧТО ТАКОЕ СЧЕТ ЭСКРОУ, НА КОТОРЫЙ Я ДОЛЖЕН ВНЕСТИ ДЕНЬГИ ПО ДОГОВОРУ?

С июля 2018 года Законом предусмотрено возможность открытия счетов эскроу в качестве варианта расчетов между сторонами договора участия в долевого строительстве. Эскроу счет в долевого строительстве – это специальный счет, который открывается в уполномоченном банке, на котором блокируются денежные средства дольщиков на весь период строительства многоквартирного жилого дома. Деньги дольщиков передаются застройщику только после того, как тот получит разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и регистрируется хотя бы одно право собственности на помещение многоквартирного дома. ●

СОГЛАСОВАНИЕ ГРАНИЦ. КАК НЕ ДОПУСТИТЬ НАРУШЕНИЯ ВАШИХ ПРАВ?



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



ЕКАТЕРИНА КРАСНОВА /
СПЕЦИАЛИСТ ОТДЕЛА КОНТРОЛЯ
И ПОДДЕРЖКИ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СРО
«АССОЦИАЦИЯ КАДАСТРОВЫХ
ИНЖЕНЕРОВ ПОВОЛЖЬЯ»

При осуществлении некоторых видов работ кадастровым инженером проводится обязательная процедура согласования местоположения границ земельного участка с правообладателями смежных земельных участков – иными словами, с соседями, обладающими правами на земельный участок, часть границы которого является общей с земельным участком, в отношении которого проводятся кадастровые работы. Таким образом, в процедуре согласования участвуют как сами заказчики кадастровых работ, так и их соседи.

Проведение процедуры согласования границ требуется при подготовке межевых планов в случае уточнения местоположения границ земельных участков, а также в случае исправления реестровых ошибок. Данная процедура регулируется

статьей 39 Федерального Закона №221-ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности», а также статьей 43 Федерального Закона №218-ФЗ от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости». Результаты процедуры согласования оформляются в разделе межевого плана «Акт согласования местоположения границ земельного участка».

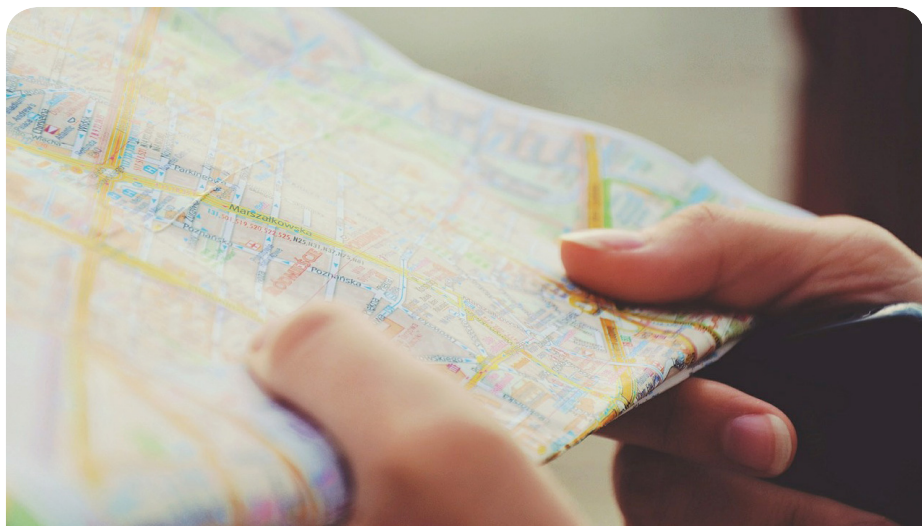
Перед проведением данной процедуры кадастровый инженер делает запросы и получает сведения из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), о правообладателях смежных земельных участков, с которыми необходимо согласовать границы. Таким образом, инженер заранее получает ФИО правообладателя смежного земельного участка, если информация о нем имеется в реестре. К примеру,

кадастровый инженер узнает, что правообладателем смежного земельного участка с кадастровым номером 16:50:000001:1 является Иванов И.И. Для того, чтобы идентифицировать соседа, участвующего в согласовании, как Иванова И.И., кадастровый инженер должен изучить документ, удостоверяющий личность Иванова И.И., и переписать реквизиты этого документа в соответствующую графу в Акте согласования.

Если в ЕГРН ещё не внесена информация о Вас как о собственнике, а Ваши права на земельный участок уже возникли, кадастровый инженер также попросит Вас предъявить документ, подтверждающий право на земельный участок. Если правообладателем Вашего земельного участка является несовершеннолетний, кадастровый инженер дополнительно попросит Вас предъявить свидетельство о рождении ребенка. Это необходимо для того, чтобы включить копию данного документа в состав межевого плана для подтверждения возраста ребенка и его взаимосвязи со своим представителем, также участвующим в согласовании.

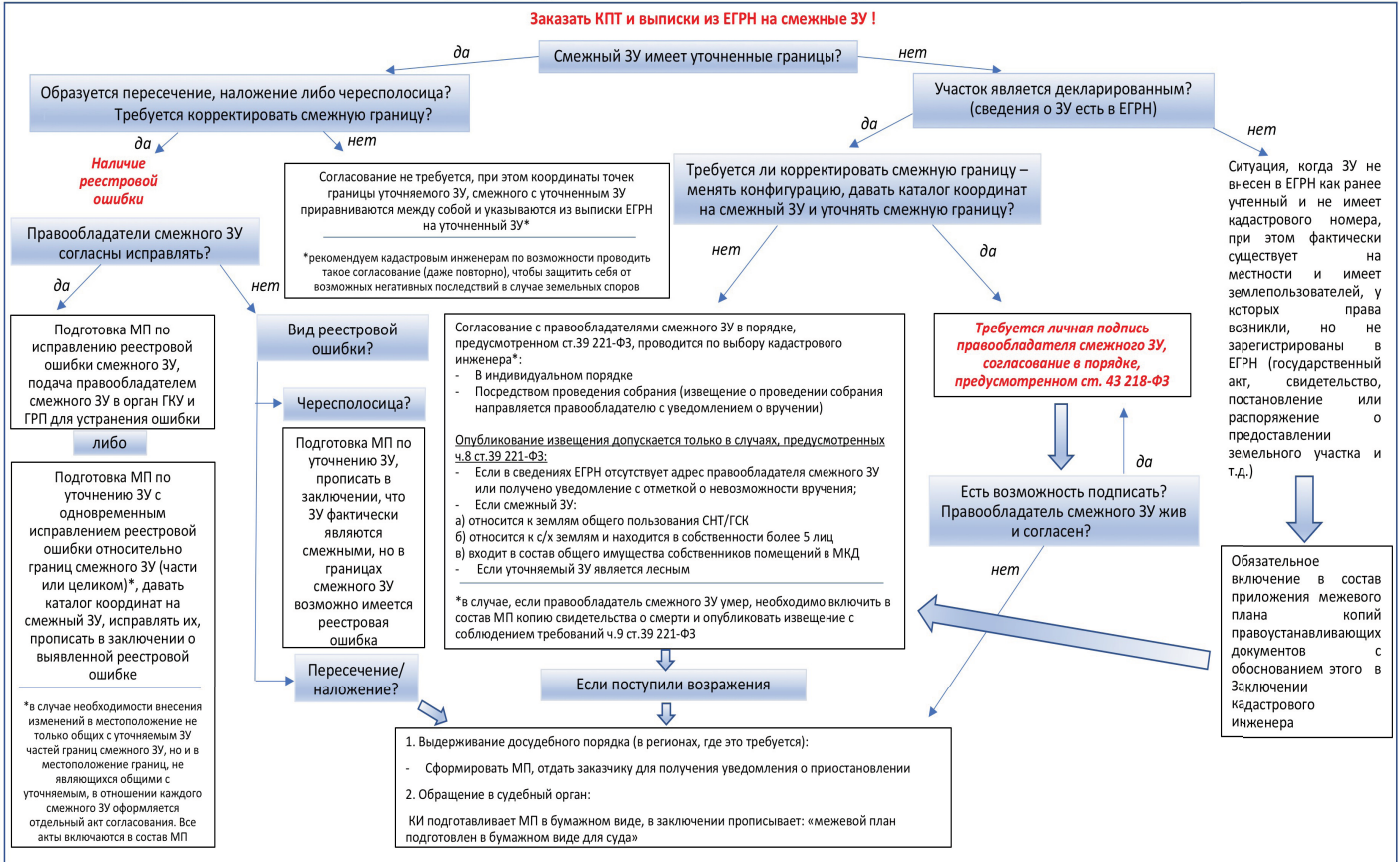
Не бойтесь предъявить кадастровому инженеру документ, удостоверяющий личность, а также документы, подтверждающие права на земельный участок – кадастровый инженер имеет право знакомиться с этими данными, это относится к его профессиональной компетенции. При этом кадастровый инженер понимает, что полученные им сведения конфиденциальны, и умеет осуществлять их защиту, а также берет у гражданина согласие на обработку персональных данных.

Кроме того, у кадастрового инженера есть законная обязанность проверить полномочия лиц, участвующих в согласовании, в соответствии с пунктом 1 части 11 статьи 39 Федерального Закона №221-

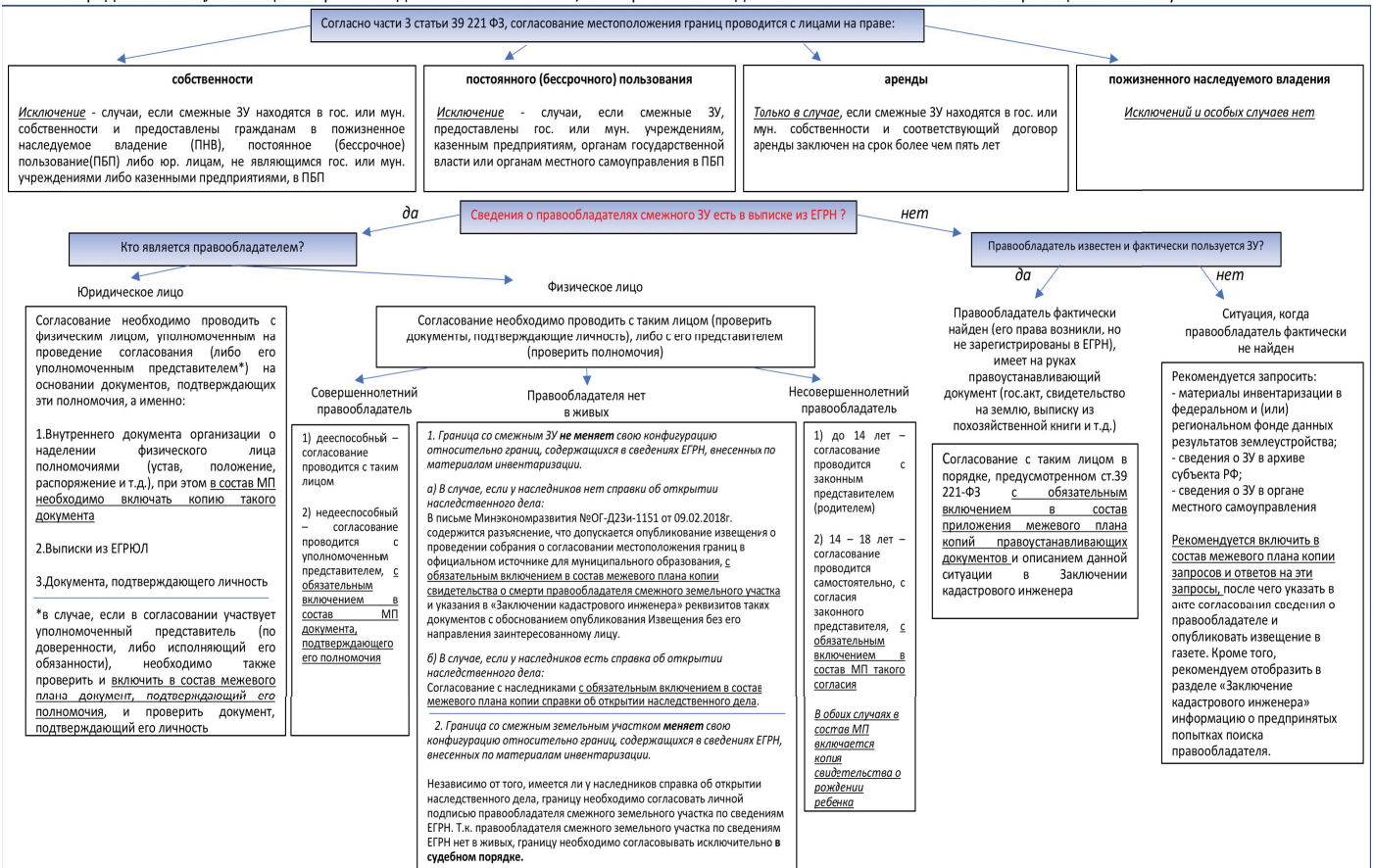


ЕСЛИ ЖЕ ВЫ НЕ СОГЛАСНЫ С МЕСТОПОЛОЖЕНИЕМ СМЕЖНОЙ ГРАНИЦЫ, И ИМЕЕТЕ НА ЭТО ДОВОДЫ, ПРЕДОСТАВЬТЕ В АДРЕС КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА ВОЗРАЖЕНИЯ В ПИСЬМЕННОМ ВИДЕ – В ЭТОМ СЛУЧАЕ АКТ СОГЛАСОВАНИЯ ВЫ НЕ ПОДПИСЫВАЕТЕ

Порядок проведения кадастровым инженером процедуры согласования со смежными ЗУ при уточнении местоположения границ земельного участка



Определение лиц, являющихся правообладателями смежного ЗУ, с которыми необходимо согласовать местоположение границ земельного участка





КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР ИМЕЕТ ПРАВО ЗНАКОМИТЬСЯ С ЭТИМИ ДАННЫМИ, ЭТО ОТНОСИТСЯ К ЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ КОМПЕТЕНЦИИ. ПРИ ЭТОМ КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР ПОНИМАЕТ, ЧТО ПОЛУЧЕННЫЕ ИМ СВЕДЕНИЯ КОНФИДЕНЦИАЛЬНЫ, И УМЕЕТ ОСУЩЕСТВЛЯТЬ ИХ ЗАЩИТУ, А ТАКЖЕ БЕРЕТ У ГРАЖДАНИНА СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

ФЗ от 24.07.2007г. «О кадастровой деятельности».

Если в отношении смежного к Вашему земельного участка проводятся кадастровые работы по уточнению местоположения границ или по исправлению реестровой ошибки, при подписании акта согласования местоположения границ необходимо обратить внимание на следующее:

1. Проверьте, об уточнении какого земельного участка Вы подписываете Акт согласования – после названия Акта должен быть указан кадастровый номер земельного участка, в отношении которого он оформляется, а также площадь данного земельного участка.

2. Проверьте содержание графы «Кадастровый номер смежного земельного участка» – в данной графе должен быть указан кадастровый номер Вашего земельного участка.

3. Проверьте графу «Обозначение части границы от точки А до точки Б» – в ней указываются крайние точки части границы, которую вы согласуете.

4. На обороте акта согласования должен быть представлен чертеж земельного участка с обозначением характерных точек. Найдите на нем точки, указанные в пункте 3. Оцените конфигурацию границы и ее местонахождение. При необходи-

мости попросите кадастрового инженера указать данные точки на местности.

5. Если часть границы Вашего земельного участка, которую Вы согласуете, проходит по неровному рельефу (т.е. высота границы существенно отличается в некоторых точках), не пугайтесь, что в графе «Горизонтальное проложение» указывается значение, не соответствующее на местности длине между точками, указанными в пункте 3, поскольку в данной графе указывается длина проекции между точками на горизонтальную плоскость.

В случае, если Вы согласны с местоположением смежной границы, необходимо поставить подпись и дату в соответствующей графе Акта согласования. Если же Вы не согласны с местоположением смежной границы, и имеете на это доводы, предоставьте в адрес кадастрового инженера возражения в письменном виде – в этом случае Акт согласования Вы не подписываете.

Если вопрос согласования не удастся урегулировать мирным путем, он квалифицируется как земельный спор, и решается исключительно в судебном порядке. В данном случае кадастровый инженер подготавливает межевой план только в бумажном виде для суда и не передает заказчику кадастровых работ диск с межевым планом до момента разрешения спора в судебных органах. Предварительно направлять межевой план в Росреестр

для получения решения о приостановлении в данном случае не нужно – такова официальная позиция Росреестра.

Для разъяснения вопросов, возникающих как у граждан, так и у кадастровых инженеров, при проведении процедуры согласования, специалистами нашей саморегулируемой организации были разработаны схемы, упорядочивающие проведение данной процедуры (представлены на рисунках 1 и 2). Эти схемы учитывают различные варианты, возникающие при проведении процедуры согласования, основаны на действующей нормативно-правовой базе в области земельных отношений и согласованы с территориальными Управлениями Росреестра ряда регионов РФ, в том числе Республики Татарстан. В настоящий момент данные схемы находятся на рассмотрении в федеральных министерствах с целью анализа возможности их применения в целом по России.

Помните про значимость процедуры согласования – часто встречаются случаи, когда гражданин, не изучив Акт согласования внимательно, и не разобравшись в его содержании, подписывает документ, чем фактически подтверждает своё согласие с указанной в нём границей. Если не уделить данной процедуре должного внимания, в дальнейшем это может стать причиной длительных земельных споров. ●

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ ПЕРЕД ЗАКОНОМ



РИШАТ СУНГАТУЛЛИН /
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ – ЭКСПЕРТ
ОТДЕЛА ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА
ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) частью 4 ст. 14.35 предусмотрена ответственность кадастрового инженера за внесение заведомо ложных сведений в межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карту-план территории или подлог документов, на основании которых были подготовлены межевой план, технический план, акт обследования, проект межевания земельного участка или земельных участков либо карта-план территории.

Санкция предусмотренная КоАП РФ за данный вид нарушений устрашающая и предусматривает наложение административного штрафа в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет.

При выявлении Управлением Росреестра по Республике Татарстан в рамках осуществления своих полномочий по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственному кадастровому учету недвижимого имущества фактов наличия ложных сведений в документах, подготовленных кадастровыми инженерами данная информация направляется в органы прокуратуры для принятия соответствующего процессуального решения в соответствии с положениями КоАП РФ.

Наиболее встречающимися видами нарушений являются внесение в межевой план земельного участка ложных сведений о местоположении границ и площади земельного участка, об отсутствии на земельном участке зданий (строений). Также, выявлены случаи внесения в межевой план земельного участка ложных сведений о сохранности пункта ГГС, внесение в акт обследования ложных сведений о прекращении существования здания.

К примеру, кадастровым инженером в целях уточнения местоположения границ и площади земельного участка подготовлен межевой план. Способ определения координат земельного участка в межевом плане указан – геодезический, то есть предполагает выезд кадастрового инженера на местность. Требования к подготовке межевого плана, предусматривают изготовление межевого плана земельного участка не только на основании сведений ЕГРН о земельном участке, но и в том числе на основании сведений ЕГРН о здании, также межевой план земельного участка должен содержать сведения о кадастровом номере здания, располо-

женного на земельном участке. При проверке представленного в орган регистрации прав межевого плана сотрудником Управления Росреестра по Республике Татарстан было выявлено следующее: в сведениях ЕГРН содержится информация о наличии здания на земельном участке, при этом межевой план, подготовленный кадастровым инженером данную информацию не содержит.

Указанные противоречия между сведениями ЕГРН и межевым планом не позволяют произвести государственный кадастровый учет земельного участка, в связи с этим органом регистрации прав направляется соответствующая информация заявителю. После этого кадастровым инженером подготавливается второй межевой план земельного участка, в котором информация о наличии здания на земельном участке указывается, при этом документы, которые послужили основанием для подготовки второго межевого плана остались прежними, что и в первом межевом плане.

Данные обстоятельства говорят о том, что кадастровый инженер, после выявления органом регистрации прав противоречий не произвел соответствующий анализ сведений, а лишь формально устранил причины препятствующие проведению кадастрового учета земельного участка.

Поскольку первый и второй межевой план земельного участка содержал разную информацию о наличии здания на земельном участке при одних и тех же документах, использованных при подготовке межевых планов, у органа регистрации прав имелись основания полагать о том, что один из представленных межевых планов содержал ложные сведения.

Данная информация была направлена в органы прокуратуры, а в дальнейшем в суд в целях привлечения к ответственности кадастрового инженера. В ходе рассмотрения дела выяснилось, что фактически на земельном участке располагается здание и кадастровый инженер при определении координат земельного участка видел и знал о данном объекте капитального строительства, однако по неизвестным причинам не указал информации о нем, тем самым внес ложные сведения об отсутствии здания на земельном участке.

В период с 2018 года по март 2019 года судами Республики Татарстан принято к рассмотрению 45 материалов по факту внесения ложных сведений, в документы, подготавливаемые кадастровыми инженерами. По результатам рассмотрения данных материалов общая сумма штрафов, наложенная в отношении кадастровых инженеров составила 825 000 рублей, в одном случае применены меры в виде дисквалификации на 6 месяцев.

Полагаем, что указанные меры будут способствовать дальнейшему недопущению аналогичных действий, направленных на внесение заведомо ложных сведений в документы, подготавливаемые кадастровыми инженерами. ●



В ТАТАРСТАНЕ ПРОВЕДЕНА КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ



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

В 2018 году на территории Республики Татарстан в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон), закрепляющим новый порядок проведения кадастровой оценки объектов недвижимости, а также во исполнение распоряжения Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 28.08.2017г. №1958-р (в редакции распоряжения Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 25.09.2017г. №2171-р) проведена очередная государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения (далее – ГКОЗ СХ). Перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, сформирован по состоянию на 01.01.2018г. Результаты ГКОЗ СХ утверждены распоряжением Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан от 30.10.2018 №3647-р «Об

утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Республики Татарстан» и вступил в силу с 01.01.2019г.

Полномочиями по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости при проведении государственной кадастровой оценки, наделено созданное, в соответствии с Законом, на территории Республики Татарстан Государственное бюджетное учреждение «Центр государственной кадастровой оценки», которое также исполняет функции по определению кадастровой стоимости вновь учтенных земельных участков с категорией «земли сельскохозяйственного назначения», а также ранее учтенных земельных участков в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной

кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки. Ознакомиться с результатами ГКОЗ СХ можно на официальном сайте Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан www.rosreestr.tatarstan.ru, а также на официальном сайте Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан www.mzio@tatar.ru.

Также актуальную информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно получить в Многофункциональных центрах, заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости. Данная выписка предоставляется бесплатно и готовится в течение трех рабочих дней. Также это можно сделать и самостоятельно – на портале rosreestr.ru.

Кроме того, собственники недвижимости могут оперативно узнать кадастровую стоимость принадлежащих им объектов в «личном кабинете правообладателя» на сайте Росреестра. Также узнать информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости можно с помощью сервисов «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН», «Публичная кадастровая карта» и «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». ●

ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ ДЛЯ НЕ СОГЛАСНЫХ С КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТЬЮ

Управление Росреестра по Республике Татарстан сообщает, что если заявитель не согласен с кадастровой стоимостью своего объекта недвижимости, то он может ее оспорить в суде или в Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданной при Управлении Росреестра по Республике Татарстан. Важно заметить, что для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Для юридических лиц соблюдение досудебного порядка обязательно.

При этом хотелось бы отметить, что заявление о пересмотре кадастровой стоимости объектов недвижимости может быть подано в Комиссию не позднее чем в течение 5 лет с даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости. Данное положение указано в ст.24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Так, например, если сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости внесены в Единый государственный реестр недвижимости 15 марта 2014 г., то заявление о пересмотре кадастровой стоимости должно быть подано в Комиссию не позднее 15 марта 2019 года. Данную информацию необходимо учитывать при обращении в Комиссию.

Напоминаем, Вся необходимая информация о работе Комиссии о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости размещена на официальном сайте Управления Росреестра по Республике Татарстан в разделе «Кадастровая оценка объектов недвижимости». Непосредственно с заявлением необходимо обращаться по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, 74. Также в случае возникновения вопросов можно позвонить по тел. (843) 255-25-28, 255-25-23.



В РОСРЕЕСТРЕ ТАТАРСТАНА СОСТОЯЛСЯ ФОТОКОНКУРС #ЯЛЮБЛЮСВОЮРАБОТУ

14 февраля Молодежный совет Росреестра Татарстана провел награждение участников фотоконкурса «#Ялюблюсвоюработу», приуроченный ко Дню всех влюбленных.

Коллеги направляли фотографии согласно теме конкурса. В тот же день в Управлении состоялось торжественное награждение. Заместитель руководителя Евгения Бабич выступила перед коллегами с поздравительной речью и вручила памятные дипломы.

Также всем желающим члены Молодежного совета дарили воздушные шары, а участники конкурса были торжественно отмечены дипломами с номинациями!

Так, руководителем Управления были выбраны два победителя: это отдел регистрации недвижимости в электронном виде и отдел государственной регистрации арестов. Еще 12 отделов были удостоены таких номинаций как «Праздничная валентинка», «Самые дружные», «Романтичный переполох», «Взаимная любовь», «Валентинка в законе», «Любовь объединяет» и др.

Сотрудники шутили, смеялись, фотографировались, радовались за коллег, за победы своих отделов и отметили высокую значимость проведения такого рода корпоративных мероприятий.

Все фотографии с конкурса и награждения можно посмотреть в официальной группе ведомства в разделе фотоальбомов. ●



22 ФЕВРАЛЯ – ДЕНЬ ЗАЩИТНИКА ОТЕЧЕСТВА В УПРАВЛЕНИИ



ментов, кто-то был годен к командованию и повелеванию, а кто-то – к ухаживанию за дамами. В конце всей «процедуры» коллег ожидал приятный бонус в виде чайно-фуршетной терапии с выпечкой и сладостями. Все остались очень довольны проведенным мероприятием! Много слов благодарности услышали девушки в свой адрес от мужчин, что, безусловно говорит о доброй, теплой и дружественной атмосфере в Управлении.

Женская половина Молодежного совета Управления Росреестра по Республике Татарстан встретила своих коллег-мужчин настоящим праздником в их честь! Своими силами девушки организовали настоящий военкомат и пригласили мужчин пройти медосмотр: измерить рост, вес, температуру, давление, проверить уровень физической подготовки приседаниями и поднятием гантелей, уровень зрения был проверен игрой в дартс. По итогу прохождения «медкомиссии» защитников Управления ожидал терапевт, который и выдавал заключение вместе с военным билетом. Так, все мужчины оказались «годны» к получению компли-



МАСЛЕНИЦА В РОСРЕЕСТРЕ ТАТАРСТАНА

5 марта во время обеденного перерыва Молодежный совет Управления Росреестра по Республике Татарстан организовал для своих коллег праздник Масленица.

Согласно идее и добрым славянским традициям сотрудники нарядились, вышли во двор, разместили на столах праздничные угощения, во главе которых были, конечно, блины. Украшали столы свои столы самыми разными способами: были и самовары, и сушки, и баранки, и варенья нескольких видов, а разнообразию блинов удивлялись все угостившиеся.

Некоторые из отделов объединялись в команды и даже размещали угощения на двух столах, придумывали своим командам названия. Самым креативным названием из всех стала команда «Маслена ЕГРНовна». Частушки, подготовленные коллегами,



были веселыми и запоминающимися, собравшиеся дружно подпевали, подтанцовывали, кто-то даже специально сочинил четверостишия для праздника.

За 45 мин обеденного перерыва импровизированные команды успели не только спеть частушки и потанцевать под народную музыку, но и принять участие в «блинной викторине», перетягивании каната. Завершилось мероприя-



тие масленичным хороводом. Таким образом, праздничным гулянием сотрудники Управ-

ления Росреестра по Республике Татарстан проводили зиму и встретили весну. ●

ПОЗДРАВЛЯЕМ С 70-ЛЕТИЕМ КОЛЛЕГУ ИЗ РОСРЕЕСТРА ТАТАРСТАНА

2 МАРТА ОТМЕТИЛА СВОЙ 70-ЛЕТНИЙ ЮБИЛЕЙ СОТРУДНИК МЕЖМУНИЦИПАЛЬНОГО ОТДЕЛА ПО ЕЛАБУЖСКОМУ И МЕНДЕЛЕЕВСКОМУ РАЙОНАМ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН, ОПЕРАТОР ЭЛЕКТРОННО-ВЫЧИСЛИТЕЛЬНЫХ МАШИН – ГАЛИНА АЛЕКСАНДРОВНА ЛЕТНИКОВА

Родилась в тяжелые послевоенные годы. Галина Александровна с детства проявляла себя как прилежная, инициативная, смелая, ответственная и принципиальная. Окончив среднюю школу №1 города Елабуги, сразу поступила работать в строительную организацию СМУ-50, маляром.

Вскоре комсомолка вместе с несколькими подругами, по велению сердца, обратилась в Елабужский военкомат с просьбой принять ее на службу в ряды Советской Армии. Желание ее было удовлетворено, и с июня 1968 года Галина несет службу в рядах Армии Страны Советов – старшим писарем секретного делопроизводства. Именно делопроизводству и посвятила впоследствии свою жизнь Галина Александровна.

По увольнении из армии в звании младшего сержанта устраивается на работу секретарем-машинисткой в ОРС НГДУ «Прикамнефть», проработала в данной организации вплоть до 2000г.

С 2000 года она принята в Государственную регистрационную палату при Министерстве Юстиции Республики Татарстан в г. Елабуга – заведующей канцелярией. И по настоящее время трудится на участке, связанном с делопроизводством в Межмуниципальном отделе по Елабужскому и Менделеевскому районам Управления Росреестра по Республике Татарстан.

Её личные качества, такие как компетентность, ответственность, организованность, высокий профессионализм позволили организовать работу отдела в части делопроизводства и поддерживать ее на должном уровне. Важно отметить, что Галина Александровна на всех участках работы проявляет свой талант организатора, с легкостью справляется с поставленными задачами, требовательна к себе и окружающим в сочетании с чутким и внимательным отношением к людям, снискала заслуженный авторитет как среди коллег, так и заявителей Росреестра.

Галина Александровна – опытный, мудрый и хорошо знающий свое дело профессионал, достойный пример молодому поколению.

За свой многолетний добросовестный труд удостоена звания «Ветеран труда РТ», награждена нагрудным знаком, приуроченным к 10-летию Росреестра.

Управление Росреестра по Республике Татарстан выражает свою признатель-

ность и благодарность за многолетний труд на благо развития системы государственной регистрации.

Примите от нас самые искренние пожелания здоровья, счастья и благополучия! ●



ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



**УЛЮКАЕВУ ИЛЬМИРУ
РАШИДОВНУ** – главного
специалиста – эксперта отдела
общего обеспечения



РЫЛОВА ИГОРЯ ЮРЬЕВИЧА –
главного специалиста –
эксперта Мамадышского
отдела



**БОГОМОЛОВУ ГУЛЬСУМ
ГАБДУЛБАРЬЕВНУ** –
специалиста 1 разряда
отдела кадастровой оценки
недвижимости



**АНДРИАНОВА ВАЛЕНТИНА
ГРИГОРЬЕВИЧА** –
специалиста – эксперта
Сармановского отдела



**ХАСАНШИНА ФАРИТА
РИНАТОВИЧА** – водителя
легкового автомобиля 5
разряда отдела материально-
технического обеспечения



**СТРЕЛКОВА ВЛАДИМИРА
АРКАДЬЕВИЧА** – водителя
легкового автомобиля 4
разряда Ленингорского
отдела



ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

КИРШИНУ САКИНУ МНИПОВНУ
инженера II категории межрайонного отдела

Дорогие наши коллеги!

Поздравляем вас с юбилеем!
Пусть сбываются мечты,
умножаются возможности,
успешно идут все дела
и хватает сил и энергии
для новых свершений!

Крепкого здоровья, позитивного
настроения, веры в себя и в успех!
Пусть сегодня вам улыбается
удача, сбываются все загаданные
желания, пусть своей теплотой
и любовью вас согревают родные
и близкие люди.

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№1 (30) апрель 2019

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

Хабибрахманов Айрат Ильдарович

Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Республике Татарстан

РЕДАКЦИОННАЯ КОЛЛЕГИЯ

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

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д. 74,

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

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».

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

За содержание рекламы редакция ответственности не несет.

Любое использование материалов без разрешения

редакции запрещено. **Распространяется бесплатно**

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

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

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

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

www.rosreestr.tatarstan.ru

ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»

ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

Телефон: (843) 255-25-98, 533-10-92

Адрес электронной почты: fgu16@u16.rosreestr.ru

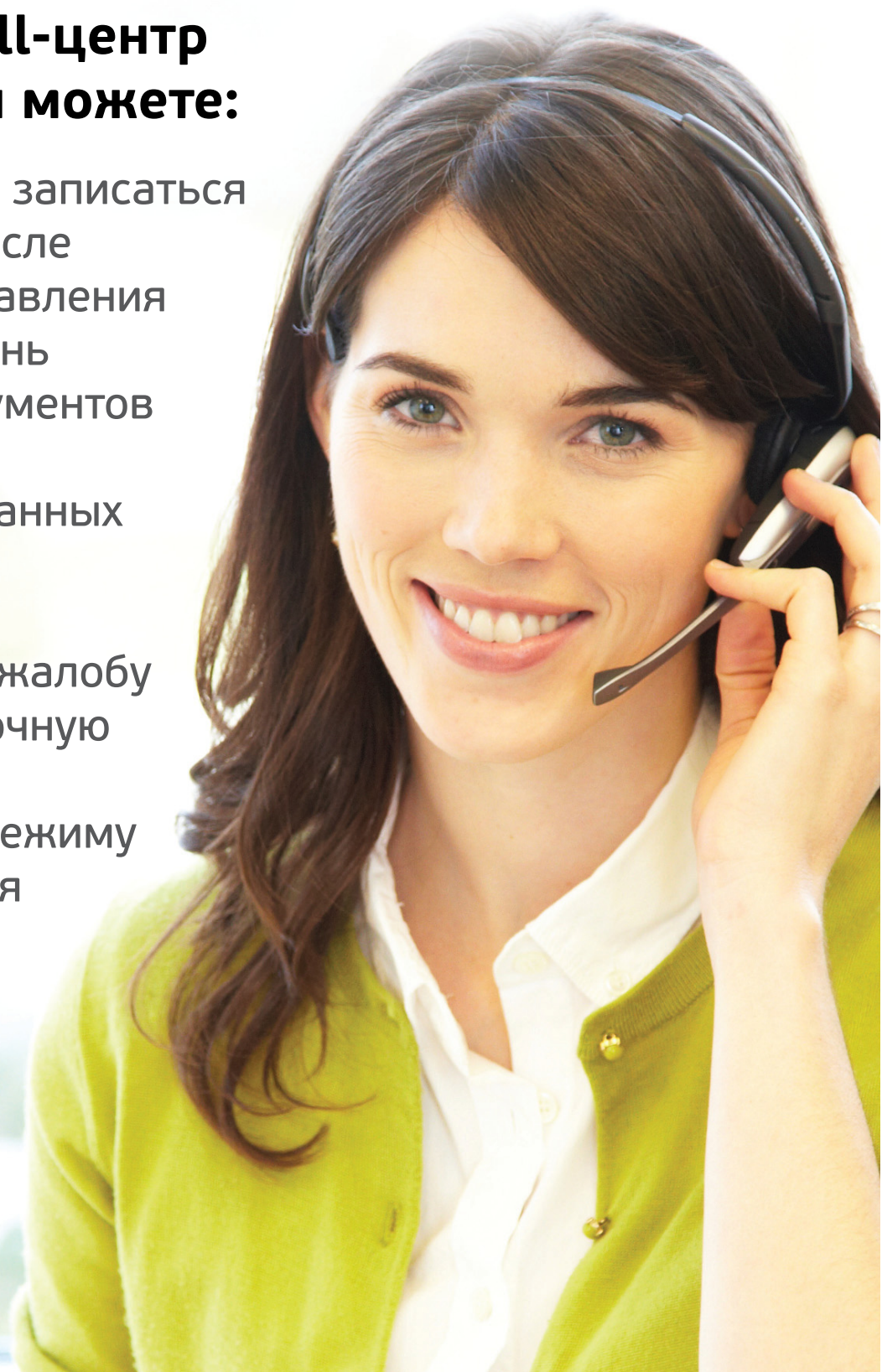
www.kadastr.tatarstan.ru

CALL-ЦЕНТР РОСРЕЕСТРА «ВЦТО-КАЗАНЬ»

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

Позвонив в Call-центр Росреестра Вы можете:

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





Росреестр Татарстана: «Мы в социальных сетях!»



vk.com/rosreestr16



Росреестр
Татарстана



[@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!