

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ | 1 (3) '10



ТЕМА НОМЕРА

Электронные услуги в практике Росреестра

В НОМЕРЕ:

- Сколько стоит недвижимость
- Временным участкам грозит аннулирование
- Ошибка в ГКН — что это значит?

Федеральное государственное унитарное предприятие
“Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ”
Филиал по Республике Татарстан



реклама

Мы выполняем задачи любого уровня
в максимально короткие сроки

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, ГЕОДЕЗИЯ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА

Т.525-4444

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

г.Казань, ул.Гвардейская, д.16Б, ул.Мусина Д.59Г, e-mail: tatarstan@rosinv.ru

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

Уважаемые граждане!

В течение 2010 года сотрудниками филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по РТ в залах приема-выдачи документов Управления Росреестра по РТ и ФГУ «Земельная кадастровая палата» по РТ будет проводиться анкетирование граждан по вопросам оказания государственных услуг в сфере государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сделок с ним, государственного кадастрового учета объектов недвижимого имущества.

Анкетирование проводится анонимно, вся полученная информация носит конфиденциальный характер и строго в обобщенном виде поступит непосредственно на личное рассмотрение Руководителям Управления Росреестра по РТ и ФГУ «Земельная кадастровая палата» по РТ.

Ваши ответы и предложения очень важны – они помогут показать истинное состояние дел в территориальных отделах и филиалах, выявить недостатки в работе и помогут наметить пути совершенствования деятельности в целях предоставления более качественно государственных услуг.

Кроме того, каждый желающий может оценить качество государственных услуг Управления Росреестра по РТ и ФГУ «Земельная кадастровая палата» по РТ на официальном сайте ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»: www.rosinv.ru

Просьба принять активное участие в анкетировании!

РЕДАКЦИЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ» РАДА ПРИВЕТСТВОВАТЬ ЧИТАТЕЛЕЙ ТРЕТЬЕГО НОМЕРА НАШЕГО ИЗДАНИЯ



Мы продолжаем обсуждать актуальную тему электронного документооборота, и это не только дань современным течениям. Ведь этот электронный документооборот не является какой-то надстройкой, каковую можно удивленно изучать, анализировать, электронный документооборот пронизывает всю деятельность в учетно-регистрационной сфере, заставляя ее меняться, развиваться и улучшаться. Вот и получается, что о каком бы направлении деятельности не заговорили — выходим на новации в электронном документообороте.

В номере есть немало интересных и полезных материалов, надеемся, что спецпроект «Вопросы - ответы» будет оценен читателями. Мы увеличили количество размещенных вопросов и ответов решив, что если вопрос задавался, то ответ на него интересен многим. Кроме того, эта рубрика размещена в форме вкладки, что позволит использовать ее как справочник, накапливая от номера к номеру.

В сфере регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, как и в сфере кадастрового учета, происходят постоянные изменения. Уже когда этот номер готовился к выходу в свет, опубликованы ряд законов, решений Конституционного суда, пленумов Верховного суда Российской Федерации и Высшего арбитражного суда, которые серьезно повлияют на регистрационную практику. В следующем номере «Вестника недвижимости» планируется разместить ряд материалов об этих новациях.

Приглашаем к обсуждению всех заинтересованных лиц. И пусть лето, пора отпусков и хорошая погода не отвлекают, а создают хорошее настроение и приносят Вам удачу во всех делах!

От редакции

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №1 (03), 2010

Вести недвижимости	5	Мы выполняем заказы любой сложности	23
Электронный документооборот, электронное правительство, электронные услуги, электронно-цифровая подпись...	7	Сколько стоит недвижимость?	25
Из всех способностей самая трудная и самая редкая — это умение управлять	10	Временным участкам грозит аннулирование	29
Соблюдение земельного законодательства — гарантия защиты своих интересов	12	Судебная практика	30
Ошибка в ГКН — что это значит?	14	Проверь себя. Кроссворд	32
СПЕЦПРОЕКТ ЖУРНАЛА «ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ» ВОПРОСЫ-ОТВЕТЫ	15	Поздравляем с юбилеем!	33
		О нас	34

ВЕСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

РОСРЕЕСТР БУДЕТ РЕГИСТРИРОВАТЬ СОБСТВЕННОСТЬ И УПРАВЛЯТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ПО ИЗГОТОВЛЕНИЮ КАРТ

В Республике Татарстан реорганизация территориальных органов Федеральной регистрационной службы и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости была успешно проведена в конце 2009 года. В соответствии с пунктом 84 план-графика формирования единых территориальных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного с учётом изменений приказом Минэкономразвития России от 01.02.2010 №П/16, в период с 01.06.2010 по 01.09.2010. Камское региональное управление геодезии и картографии будет реорганизовано в форме присоединения к Управлению Росреестра по Республике Татарстан.

Объединение структур — это переход на принцип работы в рамках Единого окна «Регистрация — Кадастр». Цель реорганизации — упрощение процедуры оформления прав на недвижимость, в результате которого гражданин будет иметь возможность подать всего одно заявление и для проведения кадастрового учета объекта недвижимости, и для его регистрации, обратившись к одному специалисту. Для пользователей государственной услугой такое упрощение обозначает сокращение времени, потраченного на сбор документов, сокращение инстанций, необходимых для посещения, и, следовательно, быстрое достижение цели — получение свидетельства о праве собственности на объект недвижимости. На завершающий этап формирования, объединённых органов исполнительной власти, Правительство Российской Федерации возлагает особые надежды, рассчитывая, что, оказавшись в составе разви-

той федеральной структуры, отрасль геодезии и картографии получит новый импульс к развитию.

Напомним, что в настоящий момент Управление Росреестра по РТ реализует функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оказание государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, а также государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих, саморегулируемых организаций арбитражных управляющих

А с осени 2010 года к этим направлениям добавится ряд специальных функций, среди которых надзор и лицензирование геодезической и картографической деятельности, экспертиза уровня секретности картографических материалов, а также ведение дежурной справочной карты, отображающей изменение границ населённых пунктов, географических объектов и их наименований. Таким образом, на территории региона формируется Управление, в задачи которого войдет исполнение всего комплекса мероприятий по оформлению объектов недвижимости — от изготовления кадастрового паспорта и регистрации права собственности, до внесения на карты Российской Федерации новых объектов.

В настоящее время в соответствии с поручением Президента РФ и поручением Правительства РФ Минэкономразвития России разработан проект Концепции развития отрасли геодезии и картографии до 2020 года,

которая направлена на реформирование сложившихся в РФ общественных отношений в области геодезии и картографии. В проекте Концепции предлагается отразить новый подход к картографическому обеспечению в РФ, основанный на современных цифровых технологиях и связанный с необходимостью качественного повышения уровня актуальности информации, содержащейся на государственных картах. Реализация Концепции позволит обеспечить сбалансированное взаимодействие государства и бизнеса в сфере геодезии и картографии, обеспечение потребностей государства в геодезической и картографической продукции, повышение качества и доступности государственных услуг, предоставляемых в указанной сфере.

Пресс-служба Управления Росреестра по РТ

МОШЕННИКИ В КАЗАНИ ПЫТАЮТСЯ НАЖИТЬСЯ НА СОЦИАЛЬНОЙ ИПОТЕКЕ

Возрождение в последние месяцы интереса к ипотечным кредитам пробудило к активной жизни и мошенников. Предприимчивые люди стали предлагать желающим свои услуги для «ускорения» разрешения всех вопросов, связанных в первую очередь с льготными видами ипотеки. Естественно, за соответствующее вознаграждение.

Одна такая предприимчивая дама была задержана сотрудниками Управления по борьбе с экономическими преступлениями МВД по Республике Татарстан прямо в процессе «работы». Жительница Казани предлагала пострадавшим помощь при заключении договоров по социальной ипотеке. Она заверяла, что обладает всеми необходимыми полномочиями, чтобы решить вопрос по ускоренному оформлению и получению квартир в домах, строящихся по данной программе. За свои услу-

ги женщина просила скромное вознаграждение в сумме от 100 до 500 тысяч рублей. И от некоторых граждан даже успела такое вознаграждение получить. Именно при передаче четверти миллиона рублей еще одной жительницей Казани мошенница и была задержана сотрудниками милиции. Возбуждено уголовное дело, подозреваемая может быть обвинена в мошенничестве в особо крупном размере.

Realtypress.ru

ЛЬГОТНАЯ ПРИВАТИЗАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ МАЛЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ ПРОДЛЕНА НА ТРИ ГОДА

Льготный порядок приватизации недвижимости для малых предприятий продлён ещё на три года. По мнению экспертов, принятый Госдумой закон послужит росту активности предпринимателей и пополнит федеральную казну.

Эту меру называют антикризисной. Авторами документа выступили депутаты-единороссы — члены комитета Госдумы по собственности. Базовый закон начал действовать почти два года назад, но многие бизнесмены из-за различных бюрократических проволочек воспользоваться им не успели. Говорит председатель президиума Ассоциации молодых предпринимателей России Андрей Спиридонов:

«Многие не успевали. У одних оформление помещения, кто-то успевал за один месяц сделать, а у кого-то затягивалось. Как правило, эта процедура затягивается. Бывает, даже года не хватает, особенно, в Москве».

О необходимости продлить для малого и среднего бизнеса льготный порядок приватизации недвижимости в марте говорил премьер Владимир Путин. Экономическая выгода от такого решения — очевидна. Мнение зампреда думского комитета по бюджету и налогам Александра Когана:

«Предприниматель будет сокращать свои расходы, которые он сегодня несёт в части аренды. Оптимизирует свои затраты на обслуживание недвижимости, приведёт её в порядок, потому что теперь это будет его собственность. Он заинтересован капитализировать свои средства, улучшать свои основные средства, которые стоят на балансе. То есть это, прежде всего, заинтересованность самого бизнеса развивать собственное дело, которое, по сути, будет увеличивать рабочие места. Ну, а самое главное — будет давать доходы в бюджет, в том числе».

С 2008-ого года, когда был принят закон о льготах при выкупе арендуемого имущества, им смогли воспользоваться лишь восемь с половиной тысяч малых предприятий. То есть в среднем чуть больше ста на каждый субъект Федерации. Глава правительства тогда отметил, что в Москве, где этот вопрос стоит острее всего — не заключалось ни одного договора о выкупе недвижимости. Теперь, помимо продления срока действия льготного порядка приватизации недвижимости, такие сделки должны освободить от уплаты налога на добавленную стоимость. А также дать малому бизнесу право требовать выкупа арендуемых помещений.

www.bfm.ru

В РТ БУДЕТ ПРИНЯТА 3-ЛЕТНЯЯ ПРОГРАММА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО СОЦИПОТЕКЕ

Строительство жилья по программе социальной ипотеки в Татарстане будет распланировано на 3 года вперед. Поручение подготовить 3-летнюю программу дал Президент Татарстана Рустам Минниханов.

Глава республики заявил о необходимости долгосрочного планирования строительных программ Государственного жилищного фонда РТ. «Нам надо определиться, что мы будем строить, на 3 года вперед. Чтобы и земельные участки были выделены, и проектно-сметная документация заранее подготовлена», — заявил Рустам Минниханов. При этом, по мнению Р.Минниханова, программа должна быть «увязана» с количеством участников программы соципотеки, стоящих в очереди на получение квартиры, и возможностями Татарстана в строительстве жилья. «В соответствии с этим, возможно, ввести ограничения на постановку на учет новых участников, однако мы договорились, что люди в течение 3 лет после постановки на учет должны получать жилье, и поэтому должны расписать программу на этот срок», — считает Президент Татарстана.

Рустам Минниханов поручил Государственному жилищному фонду совместно с муниципальными образованиями, Министерством строительства, архитектуры и ЖКХ РТ составить 3-летнюю программу в целом и детальную программу строительства жилья по соципотеке на 2011 год. Обсудить и принять эти программы предполагается уже в первой декаде июля, когда состоится заседание попечительского совета Государственного жилищного фонда РТ.

Газета Республика Татарстан.

ТАТАРСТАН СТАНЕТ ПЛОЩАДКОЙ ДЛЯ ВВОДА НОВОГО НАЛОГА НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Налог на недвижимость может быть введен в России после президентских выборов, в 2013 году. Такой план согласовали Минэкономразвития и Минфин. Причем оценкой недвижимости готова заняться сама налоговая служба.

Новый налог предполагается брать с рыночной стоимости недвижимости, а не с оценок БТИ, как сейчас. Он должен стать основой для наполнения местных бюджетов. Ввести налог на недвижимость поручил в прошлом году Премьер-министр РФ Владимир Путин.

В качестве площадки для тестирования методики проведения массовой оценки недвижимости выбрали Татарстан, Кемеровскую, Тверскую и Калужскую области.

ГОСДУМА ПРИНЯЛА ЗАКОН О ВОЗМОЖНОСТИ БЕЗВОЗМЕЗДНОЙ ПЕРЕДАЧИ ЮРЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬ В РАМКАХ НАЦПРОЕКТОВ

Госдума приняла закон, позволяющий Фонду содействия развитию жилищного строительства безвозмездно передавать в ряде случаев в собственность юрлиц земельные участки, в т.ч. с расположенными на них объектами недвижимости. Соответствующие изменения вносятся в закон «О содействии развитию жилищного строительства». Документ был внесен депутатом Госдумы Александром Коганом.

МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ РАЗРЕШИЛИ ТРАТИТЬ НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЬЯ

Российское правительство одобрило законопроект, разрешающий направлять материнский капитал на строительство индивидуального жилья. О том, что правительство готовит законопроект, который расширит возможности использования материнского капитала в жилищной сфере, Премьер-министр РФ Владимир Путин заявил еще в апреле.

Премьер уточнил, что после принятия поправок граждане смогут тратить семейный капитал на строительство частных домов собственными силами или с помощью строительной фирмы.

Глава Минрегиона РФ Виктор Басаргин отмечал, что законопроект также предполагает возможность

использования маткапитала для ремонта жилья.

РЕКОРДНОЕ КОЛИЧЕСТВО ЖИЛЬЯ ПО ПРОГРАММЕ СОЦИПОТЕКИ ПЛАНИРУЕТСЯ ПОСТРОИТЬ В КАЗАНИ В 2010 г.

В 2010 году по программе социальной ипотеки в Казани планируется построить рекордное количество жилья в объеме более 400 тыс. кв. м. Более 2300 квартир найдутся в высокой степени готовности, большинство из них планируется сдать уже летом этого года. По 11 жилым домам общей площадью почти 130 тыс. кв. м. на более 2000 квартир развернуто активное строительство. Приступают к строительным работам на площадках 15 жилых домов общей площадью 100 тыс. кв. м. Кроме этого, более 600 квартир общей площадью почти 50 тыс. кв. м. планируется приобрести у коммерческих застройщиков Казани на территории жилого комплекса «Солнечный город», в микрорайоне «69 квартал» и в жилом доме в поселке Константиновка.

МЕДВЕДЕВ ПОДПИСАЛ ЗАКОН ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ЖИЛЬЕМ ВETERANОВ ВНЕ ЗАВИСИМОСТИ ОТ ИХ ДОСТАТКА

Дмитрий Медведев подписал Федеральный закон «О внесении изменений в Федеральный закон «О ветеранах», принятый Государственной думой 16 апреля и одобренный Советом федерации 28 апреля 2010 года. Согласно закону ветераны Великой Отечественной войны, нуждающиеся в жилье и имеющие право на соответствующую социальную поддержку, а также члены семей погибших инвалидов и участников ВОВ, будут обеспечиваться жильем независимо от их имущественного положения. Таким образом устраняется положение действующего законодательства, согласно которому ветеран для получения квартиры должен был доказывать, что является малоимущим. По данным на 1 июня, в России 104 тыс. ветеранов Великой Отечественной войны встали на учет на получение жилья.



Лента новостей подготовлена редакцией журнала

ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ, ЭЛЕКТРОННОЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО, ЭЛЕКТРОННЫЕ УСЛУГИ, ЭЛЕКТРОННО-ЦИФРОВАЯ ПОДПИСЬ...

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

ЕЩЕ ВЧЕРА ЭТО КАЗАЛОСЬ БУДУЩИМ, НО УЖЕ СЕГОДНЯ ЭТО НАШЕ НАСТОЯЩЕЕ. ПРИ ЭТОМ ОГРОМНАЯ МАССА ЛЮДЕЙ ПРЕДПОЧИТАЕТ ПО ПРЕЖНЕМУ ОБЩАТЬСЯ ВЖИВУЮ (ТРЕБУЯ, ЧТОБЫ ВНИМАТЕЛЬНО ВЫСЛУШАЛИ), ПЕРЕПИСЫВАТЬСЯ НА БУМАГЕ (ТРЕБУЯ ОФИЦИАЛЬНОГО ОТВЕТА С ПОДПИСЬЮ, А ЛУЧШЕ И С ПЕЧАТЬЮ), НО С КАЖДЫМ ДНЕМ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ КОЛИЧЕСТВО ЛЮДЕЙ, ЖЕЛАЮЩИХ И ГОТОВЫХ ОБЩАТЬСЯ С ГОСУДАРСТВОМ ВИРТУАЛЬНО, Т.Е. ПОСРЕДСТВОМ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ, ПОЗВОЛЯЮЩИХ ИДЕНТИФИЦИРОВАТЬ ЛИЦО, С КОТОРЫМ ТЫ ОБЩАЕШЬСЯ, ОБЕСПЕЧИВАТЬ ДОВЕРИЕ К ЭТОЙ СИСТЕМЕ



На наш взгляд, с доверием сложнее всего, причем недоверие обоюдное. «Электронный» заявитель опасается, что его обращение пропадет, будет рассмотрено не в установленном порядке, а он ничего не сможет доказать. «Электронный чиновник» также осторожен. Чтобы преодолеть это недоверие, главное — не останавливаться, не дать этому страху оста-

новить движение вперед. И тогда придет уверенность в возможностях электронного документооборота, станут явно видны положительные стороны, а период всеобщего недоверия останется в истории.

Для Росреестра, как ведомства, оказывающего ряд наиболее востребованных заявителями услуг, неизбежно скорейшее внедрение элек-

тронного варианта этих услуг в силу именно этой востребованности. На портале электронных услуг Правительства Российской Федерации услуги Росреестра представлены в полном объеме. Правовое регулирование несколько отстает от технических возможностей ведомства, однако и имеющиеся правовые нормы позволяют работать с виртуальным заявителем. В прессе появилась критика, что на сайтах ведомств разместили бланки заявлений, но осталась необходимость с заполненным бланком совершать визит в учреждение. Однако без изменения в этой части законодательства, освободить заявителя от этого визита мы не сможем. Но если его виртуальное обращение уже будет рассмотрено, заявка выполнена, то визит в учреждение будет единственным, чтобы подтвердить в соответствии с законом своей подписью с предъявлением удостоверения личности поступившее в электронном виде заявление и сразу же получить результат в виде подготовленного документа. Именно такой порядок работы действует в Управлении Росреестра по Республике Татарстан и ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан при выдаче информации из кадастра объектов недвижимости

и единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Обращение через размещенные в г.Казани информационные киоски (инфоматы), которые позволяют еще и платеж за выдачу информации внести, конечно же удобно для заявителя.

Полностью перейти на вариант общения «без визита в учреждение» можно будет с расширением круга обладателей электронно-цифровой подписи. Вот тогда сбудутся мечты: сидя дома заполнил формуляр, подписал электронно-цифровой подписью, отправил по электронной почте, затем получил требуемую информацию, заверенную электронно-цифровой подписью чиновника, а если необходимо, то по почте придет ответ на бумаге, как обычно, для предъявления в другие организации, если они еще не перешли на электронный документооборот. А можно и указать в своем заявлении, чтобы заверенный электронно-цифровой подписью ответ направили не только в ваш адрес, но и в ту организацию, для которой вы готовите документы. Всё продумано, всё возможно, осталось доработать законодательство и всем заинтересованным лицам получить электронно-цифровую подпись.

РЕДАКЦИЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ» РЕШИЛА УЗНАТЬ НЕПОСРЕДСТВЕННО В ОТДЕЛАХ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН КАК ИМ УДАЕТСЯ ОСВАИВАТЬ ЭЛЕКТРОННЫЕ УСЛУГИ. ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ РЕЗУЛЬТАТЫ НАШИХ РАССПРОСОВ.



КАМАРТДИНОВ РАНИС —

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

● Управление Росреестра по Республике Татарстан активно участвует во всех новых проектах, в том числе и по внедрению электронных услуг. Ранис Рафисович какие нововведения произошли в процедуре приема документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

● В нашей Республике накоплен богатый опыт работы по системе «одного окна» (с 2000-2001 г.г.). В 2008-2009 годы уже велся совместный прием документов на кадастровый учет и регистрацию прав, путем межведомственного взаимодействия, когда, стараясь облегчить участь заявителя, сотрудники ведомств лавировали между нормами действующего законодательства не допуская их нарушения.

С 01.03.2010 в связи с изменениями в законодательстве возможно предоставление заявления на государственную регистрацию права на земельные участки без кадастрового паспорта с одновременной подачей заявления о государственном кадастровом учёте объекта, при этом данный документ для целей регистрации самостоятельно направляется органом кадастрового учёта государственному регистратору. Рассмотрение заявления о регистрации начинается с момента завершения процедуры кадастрового учета.

Хочется обратить внимание граждан на изменения, которыми государство предусмотрело возможность направления документов по государственной регистрации прав посредством почтового отправления. Но при этом необходимо нотариальное засвидетельствование подлинности подписи заявителя на заявлении, нотариальное удостоверение доверенности, сделки. Почтовое отправление должно быть направлено с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении. Указанная процедура удобна для иногородних граждан, людей, у которых не имеется физической возможности посетить регистрирующий орган по месту нахождения интересующего объекта недвижимости и т.д.

По поводу внедрения электронных услуг — руководством Управления приложено немало усилий по организации приема граждан, для создания комфортных условий: прием заявителей по ул.Авангардной д.74 осуществляется по записи через терминалы автоматизированной системы приема клиентов, механизм которой позволяет вести предварительную, текущую запись для представления документов на государственную регистрацию прав, а также прием заявителей в порядке живой очереди.

Целями функционирования данной системы взаимодействия с заявителями и электронного управления очередью являются:

■ повышение качества предоставляемых услуг в сфере государственной регистрации прав при взаимодействии граждан с Управлением за счет максимально возможного сокращения ожидания в очереди граждан на прием документов, а главное — упорядочивание очереди на прием документов. Заявители спокойно сидят

в зале, дожидаясь своей очереди и наблюдая за её продвижением по монитору (электронное табло).

■ повышение эффективности работы и производительности труда специалистов отдела приема-выдачи документов за счет равномерного распределения нагрузки в течение всего времени приема и оперативного управления очередью.

На прием документов по государственной регистрации прав можно предварительно записаться как при личном обращении заявителей в рабочее время через информационный киоск, так и посредством телефонной связи, Интернет-сайта, для чего нужно сообщить фамилию, инициалы, телефон, предмет регистрации, желаемое время представления документов на государственную регистрацию прав.

Предварительная запись осуществляется:

■ посредством телефонной связи при обращении заявителей по телефонным номерам, указанным на сайте Управления www.rosreestr.org, to16.rosreestr.ru: 533-25-25, 533-25-26, 533-25-27;

■ через Интернет на сайте Управления — в соответствии с инструкцией, размещённой на сайте Управления в разделе «Предварительная запись»;

■ через информационный киоск предварительная запись осуществляется при обращении заявителей к консультантам).

Текущая запись осуществляется в течение дня согласно графика работы с заявителями. При личном обращении заявителя и при наличии желания сдать документы, прием ведётся по «живой» очереди.

В целях совершенствования и сокращения сроков процедуры приема документов на

государственную регистрацию прав в Управлении эксплуатируется программный комплекс «Предрегистрационная подготовка данных», благодаря которому любой заявитель (юридическое или физическое лицо) может сформировать пакет документов для сдачи в подразделение по регистрации прав в электронном виде путём использования специальной разработанной программы, совместимой со средствами, применяемыми Управлением. Для заявителя обеспечиваются следующие сервисы: — минимальное время приема (несколько минут); — автоматизированная проверка качества поданных документов. В 2008 году началась промышленная эксплуатация данного комплекса с одним из участников рынка недвижимости — ОАО «Ак Барс»Ипотека», в настоящее время программа доступна всем участникам, информация для пользователей Интернета имеется на сайте Управления.

Управление с максимальной эффективностью использует передовые технологии при предоставлении государственных услуг, для граждан в электронном виде обеспечиваются также следующие сервисы: система информирования заявителей о готовности документов, представленных на государственную регистрацию (информация направляется на мобильный телефон смс-сообщением); видеoinформация из залов ожидания граждан, которую можно просмотреть на сайте Управления в разделе «Камеры on-line». О готовности документов после проведенной государственной регистрации прав, о прохождении представленных документов по этапам документооборота в части государственной регистрации прав можно узнать, обратившись по тел. 533 25 25, 533 25

26, 533 25 27 в соответствии с графиком работы Управления, а также посредством информационных киосков, расположенных в подъездах №1, 2, около центрального входа здания Управления по ул.Авангардной, д.74. По вышеуказанным телефонам можно получить и консультацию по вопросам исполнения государственной функции.

Для создания более комфортных условий заявителям (и гражданам, и организациям) с 17.05.2010 по 30.06.2010 в Управлении проводился эксперимент по проведению экспериментальной государственной регистрации прав на недвижимое имущество в пределах регистрационного округа. В эксперименте участвовали Альметьевский, Верхнеуслонский, Высокогорский, Елабужский, Зеленодольский, Лаишевский, Набережночелнинский, Нижнекамский, Пестречинский,

положен в другом районе из перечисленных (при условии отсутствия ранее зарегистрированных прав на этот объект недвижимости). Эксперимент распространяется и на случаи обращений заявителей за государственной регистрацией прав на объекты недвижимого имущества, в отношении которых так называемым Законом о дачной амнистии, установлен упрощенный порядок государственной регистрации. В случае, если право на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства ранее зарегистрировано Управлением, то государственная регистрация прав на создаваемые (созданные) на таких земельных участках объекты осуществляется по месту нахождения данных объектов. На

объекта недвижимого имущества.

● **Ранис Рафисович через Ваш отдел проходит большое количество заявителей. Интересует ли Вас обратная связь с заявителем, его мнение о работе Вашего отдела, специалистов.**

Наши заявители имеют возможность ознакомиться с информацией, необходимой в соответствии с требованиями законодательства, на информационных стендах помещений Управления, где осуществляется прием и выдача документов на государственную регистрацию прав. При возникающих вопросах граждане могут записаться на прием к руководству Управления, для чего на стендах размещены объявления о приемных днях руководством Управления, сведения об электронном адресе и Интернет-сайте Управления, либо обратиться по ин-

зать предложения и отзывы о работе Управления.

В целях совершенствования качества предоставления государственных услуг Управлением, исходя из реакции заявителей на качество обслуживания, в начале мая 2010 введен в промышленную эксплуатацию программно-аппаратный комплекс системы интерактивного опроса и оценки. Приборы для опроса мнения населения (анкетаторы) установлены в кабинках приема-выдачи документов по государственной регистрации прав Центрального здания Управления по ул.Авангардной д.74. В настоящее время разрабатывается вопрос возможности ведения видео, аудио записи на местах.

Немало теплых слов благодарности услышали специалисты от граждан в прошедшем месяце текущего года — в связи с предоставлением субсидий на приобретение жилых помещений ветеранам Великой отечественной войны наблюдался наплыв заявителей — пожилых граждан. С 04.05.2010 по 02.06.2010 только в г.Казани оформили права по данным субсидиям около 900 ветеранов, то есть в среднем в день количество заявителей увеличилось на 30-50 человек, не учитывая желающих представить документы по «одновременному» приему, по «дачной амнистии», по оформлению банковских кредитов с залогом недвижимости и т.д.

За пять месяцев текущего года сотрудниками отдела приема-выдачи документов Центрального аппарата Управления было обслужено более 300 000 заявителей принято около 82 000 пакетов документов на государственную регистрацию прав (что по сравнению с аналогичным периодом прошлого года больше на 30%).

Несмотря на то, что началась пора отпусков наших сотрудников, руководством Управления предпринимаются все необходимые меры, чтобы наши заявители этого не почувствовали.



Приборы для опроса населения (анкетаторы) установлены в кабинках приема-выдачи документов Центрального здания Управления

Тукаевский, Зареченский территориальные отделы, отдел приема-выдачи документов Управления (подъезды №3, 7 Центрального здания Управления по ул.Авангардной д.74), включая пункты приема документов Управления (ул. Ипподромная д.17, ул. Шуртыгина д.1, ул. Адоратского, д.29Б, пр.Победы д.100). В результате чего заявителям предоставляется возможность обращаться в любой из указанных отделов, даже если объект недвижимости рас-

вышеизложенное не распространяются случаи обращения за государственной регистрацией прав одновременно с государственной регистрацией сделок и перехода прав, а также на случаи обращения за государственной регистрацией ограничений (обременений); случаи, когда необходимые для государственной регистрации прав документы предоставляются с первым пакетом документов и хранятся в подразделении Управления по месту нахождения

интересующим их вопросам на сайт Управления в разделы «Задать вопрос», «Отзывы и предложения». Ответы предоставляются компетентными специалистами в течение 1-3 дней.

Для удобства обращающихся и принятия незамедлительных мер руководством в зале приема документов в подъезде №3 Центрального здания Управления по ул.Авангардной д.74 действует «Кабина доверия» Руководителя Управления, где можно устно выска-



ГОНЧАРОВА ГАЛИНА —

Начальник отдела государственной регистрации арестов и выдачи информации о зарегистрированных правах Управления Росреестра по Республике Татарстан.

● Экстерриториальный запрос несомненно удобен для заявителя. А возникают ли какие-то проблемы у регистратора, работающего с экстерриториальным запросом?

В связи с изменениями, внесенными в Федеральный Закон от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», которые вступили в силу с 1 марта 2010 года гражданин, обратившийся за выдачей информации в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, может получить сведения экстерриториального характера о любом объекте недвижимости, который находится не только в пределах г.Казани, но и на территории Республики Татарстан, а также в любом регионе Российской Федерации. Кроме того, в соответствии с п.3 ст.7 вышеуказанного Закона можно получить и экстерриториальную информацию о своих правах, как по Республике Татарстан, так и по Российской Федерации в целом. Для этого заявитель при подаче заявления на получение обобщенных сведений о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости должен конкретизировать цель своего запроса — информация по какому региону ему необходима (в заявлении указывается территория одного или нескольких районов (городов) Республики Татарстан, либо вся территория Республики Татарстан,

либо территория одного или нескольких субъектов Российской Федерации или по всей территории Российской Федерации). Несомненно, это очень удобно для гражданина, который получает информацию, но у регистратора, который эту информацию выдает, возникают определенные трудности.

Прежде всего это связано с отсутствием целостной базы Единого государственного реестра прав по Российской Федерации. В настоящее время такие запросы собираются практически вручную с 78 регионов Российской Федерации, что крайне затрудняет выдачу информации такого характера в срок, предусмотренный Федеральным Законом от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Что касается информации, которая предоставляется по Республике Татарстан, то можно сказать, что здесь ситуация обстоит несколько иначе. В настоящее время создается единая электронная база зарегистрированных объектов, расположенных на территории Республики Татарстан, но на сегодняшний день еще не все данные с бумажных носителей перенесены в электронную версию Единого государственного реестра прав. Работа в этом направлении ведется в ускоренном темпе, но не смотря на это регистратор вынужден запрашивать информацию по каждому конкретному району, в том числе и по тем районам, в которых полностью не восстановлены дела правоустанавливающих документов в электронном виде. Ответы поступают из районов не всегда своевременно, что связано с прямой зависимостью от бесперебойной работы каналов связи. Кроме того, необходимо отметить, что единая база обновляется ежедневно в день и предоставление информации по Республике Татарстан необходимо корректировать с учетом этого обновления.

Кроме того, регистратор, который выдает информацию по экстерриториальному запросу напрямую зависит от качества работы, произведенной в территориальных отделах, как связанной с регистрацией прав на недвижимое имущество, так и связанной с передачей информации. При работе с экстерриториальными запросами полностью исключена возможность регистратора обратиться к бумажному носителю информации, что не позволяет выполнить норму Федерального Закона от 21 июля 1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», согласно п.8 ст.12 которого при несоответствии между записями на бумажных и электронных носителях приоритет имеют записи на бумажных носителях. Учитывая персональную ответственность регистратора, подписывающего ответы на данные запросы хочется надеяться, что законодатель учтет эти факты и, возможно, в законодательную базу будут внесены соответствующие изменения, учитывающие эти особенности при выдаче информации по экстерриториальным запросам.

Вместе с этим, хочется отметить, что мы не хотим, чтобы трудности, которые возникают у регистраторов при выдаче информации по экстерриториальным запросам, каким-либо образом отражались на заявителе, который эту информацию должен получить в достоверном виде и в срок, установленный действующим законодательством.

● Мы узнали столько нового об электронных услугах. Что позволило Управлению так смело осваивать это новое пространство и почему этого раньше не делали? С этим вопросом мы обратились к заместителю начальника отдела информационных технологий Управления Росреестра по Республике Татарстан ЛАРИСЕ ЛЕВИТАН.



Нельзя сказать, что раньше не было электронных услуг. С момента создания нашей организации мы планомерно работали над улучшением доступности наших услуг для граждан, в том числе и в электронном виде. Сайт Управления работает уже 5 лет, с 2006 года через него заявители имеют возможность узнать о готовности документов. В этом же году была внедрена электронная очередь в здании Управления. Поэтому современное состояние дел мы считаем закономерным итогом этой долгой и непростой работы, выполненной нашими специалистами. Нас радует, что электронные услуги становятся востребованы обществом. Основные проблемы, сдерживающие развитие электронных услуг в России лежат в области инфраструктуры и законодательных ограничений. В последние годы в этом плане многое изменилось. Благодаря совместной работе с ЦИТ РТ мы имеем надежные каналы связи со всеми подразделениями на территории республики.

Вносимые изменения в законодательстве теперь позволяют нам предоставлять часть услуг в электронном виде, чем мы и воспользовались. На данный момент ведутся работы по привлечению к сотрудничеству Удостоверяющих центров, которые окажут содействие в продвижении получения государственных услуг среди заинтересованных лиц и повысят доступность услуг, требующих использование электронно-цифровой подписи при направлении обращений. ●

1 АВГУСТА 2010 ГОДА ИСПОЛНЯЕТСЯ ДЕВЯТЬ ЛЕТ СО ДНЯ СОЗДАНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» И ПЯТЬ ЛЕТ С МОМЕНТА НАЗНАЧЕНИЯ НА ДОЛЖНОСТЬ ДИРЕКТОРА ПАЛАТЫ МУЗАФАРОВОЙ ЛЕНАРЫ АКМАЛУТДИНОВНЫ

ИЗ ВСЕХ СПОСОБНОСТЕЙ САМАЯ ТРУДНАЯ И САМАЯ РЕДКАЯ — ЭТО УМЕНИЕ УПРАВЛЯТЬ*

Ленара Акмалутдиновна находилась у истоков создания земельной кадастровой палаты в Республике Татарстан. Начав свою трудовую деятельность в 1998 году, она стремительно прошла путь от ведущего специалиста юридического отдела Государственного комитета Республики Татарстан по земельным ресурсам и земельной реформе до директора большого учреждения, проявив отличные организаторские и профессиональные качества.

Под началом Музафаровой Ленары Акмалутдиновны создавалась юридическая служба учреждения. Являясь начальником отдела правового и кадрового обеспечения, Ленара Акмалутдиновна обеспечивала руководство всей правовой работой учреждения, соблюдение земельного законодательства при ведении государственного земельного кадастра, оказание правовой помощи структурным подразделениям учреждения и т.д. Необходимо отметить, что уставная деятельность учреждения неразрывно связана с четким и неукоснительным соблюдением законов, поэтому качественная работа отдела правового и кадрового обеспечения под руководством Музафаровой Л.А. стала залогом нынешнего успешного положения ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан.

За период своего существования и особенно за последние пять лет кадастровой палатой пройден большой и трудный путь от никому неизвестного учреждения до крупной организации, внедряющей самые передовые технологии осуществления кадастрового учета в стране.



Под грамотным руководством Ленары Акмалутдиновны осуществлен сложный и трудоемкий процесс по переводу кадастрового учета на централизованную технологию в Автоматизированной информационной системе государственного кадастра недвижимости (АИС ГКН), в результате чего практически вся информация из предыдущего программного комплекса перенеслась в АИС ГКН. И это действительно важно, так как все кадастровые сведения, накопленные в предыдущем программном комплексе, были сохранены. Особенно хочется подчеркнуть, что эти глобальные изменения не коснулись заявителя — сроки изготовления документов кадастра не увеличились, прием и выдача документов осуществлялись там же, т.е. по месту нахождения земельного участка.

Успешный перевод кадастрового учета на новую централизованную технологию, когда каждое рабочее место выполняет свою функциональную роль в общей цепи по осуществлению кадастровой процедуры, обеспечил:

- повышение актуальности и достоверности информационных ресурсов;
- оптимизацию управленческих процессов и общей координации работ;
- повышение качества предоставления государственных услуг;
- уменьшение влияния субъективных факторов на ведение кадастра недвижимости;
- совершенствование аналитической работы;
- снижение трудоемкости и сокращение затрат на выполнение процедур массового характера.

В апреле 2009 года учреждением также успешно завершено внедрение федерального пилотного проекта по созданию и ведению Единого государственного реестра объектов капитального строительства.

В итоге, по состоянию на 1 июля 2010 года государственный кадастр недвижимости Республики Татарстан содержит сведения об 1 789 623 земельных участках и о 2 190 567 объектах капитального строительства.

Также под руководством Ленары Акмалутдиновны учреждению было доверено с 01.06.2009 осуществлять полномочия органа кадастрового учета в Республике Татарстан. Успешные результаты работы учреждения с момента назначения его полномочиями органа кадастрового учета позитивно отразились на работе по ведению кадастра недвижимости, и опыт нашей республики был взят за основу в работе федеральных органов по наделению функциями органа кадастрового учета кадастровых палат остальных субъектов Российской Федерации.



* Французская писательница Симмери

Наделение кадастровой палаты полномочиями органа кадастрового учета — законономерное решение, поскольку закрепление на нормативно-правовом уровне функций органа кадастрового учета за кадастровой палатой позволило учреждению более рационально и оперативно осуществлять свою обычную текущую деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости. При этом каждое решение принимается органом, который осуществляет от начала и до конца всю работу по проведению кадастрового учета и ответственность за принятое решение несет тот же орган — кадастровая палата.

Большое внимание Ленарой Акмалутдиновной уделяется не только воплощению в жизнь глобальных федеральных пилотных проектов, но и простым гражданам, обращающимся в учреждение. Ленара Акмалутдиновна лично осуществляет еженедельный прием граждан по возникающим у них в связи осуществлением кадастрового учета вопросам, проявляет чуткость и внимание к проблемам людей и всегда старается оказать всемерную помощь в их разрешении. Кроме этого, в учреждении четко налажена работа по рассмотрению письменных обращений граждан и юридических лиц, ведется контроль за сроками такого рассмотрения. За 2009 год специалистами учреждения было рассмотрено 1571 обращение граждан и юридических лиц, за первое полугодие 2010 года — более 700 обращений.

Для удобства жителей города Казани в 2009 году открыто три дополнительных пункта приема и выдачи документов по пр.Победы, ул.Гагарина, ул.Авангардная. Изменился график работы с населением в центральном пункте приема и выдачи документов по ул. Владимира Кулагина, д. 1: с июля 2009 года у заявителей имеется возможность подать или получить документы, а также проконсультировать-

ся в рабочие дни с 7 часов и до 19 часов, а также в субботу с 8 часов до 15 часов. Садоводы пригородных районов могут сдавать документы и в филиалах учреждения в муниципальных районах, и во всех пунктах приема документов в г. Казань.



В целях сокращения очереди и повышения доступности услуг в учреждении активно внедряются технологии взаимодействия с заявителями в электронном виде. В рамках этих работ проведены следующие мероприятия:

- Совместно с ООО «Центр Информационных технологий» с января 2010 года ведется внедрение информационных киосков (Инфоматов). При помощи Инфомата зая-

вители имеют возможность направить в учреждение запрос на получение сведений кадастра в электронном виде, что позволяет обойтись всего лишь одним посещением нашего учреждения — для получения готового документа. На сегодняшний день в г.Казань

установлено 6 инфоматов. По состоянию на 01.07.2010г. посредством Инфоматов в учреждение поступило более 5500 обращений.

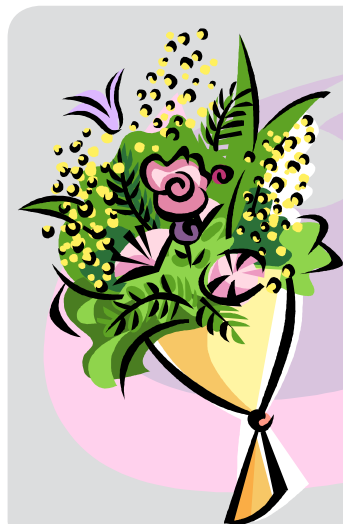
- С мая 2009 года функционирует система «Технокад-экспресс». С помощью данной системы землеустроительные организации могут обращаться и получать сведения кадастра в электронном виде. По состоянию на 01.07.2010. с использованием данной си-

стемы в учреждение поступило более 2500 обращений.

- С мая 2010 года постановка на кадастровый учет и предоставление сведений кадастра в электронном виде были реализованы на портале государственных услуг. Данная возможность снимает необходимость посещения нашего учреждения в случаях, требующих заверенного бумажного носителя сведений государственного кадастра недвижимости, и позволяет обратиться в орган кадастрового учета в любое время. По состоянию на 01.07.2010г. через портал поступило более 10 000 обращений.

- Функционируют система автоинформирования заявителей о статусах обращений по SMS и система голосового автоинформирования о статусах обращений и режиме работы учреждения. Дополнительно через систему голосового информирования можно оставить сообщение директору учреждения и получить консультацию у оператора.

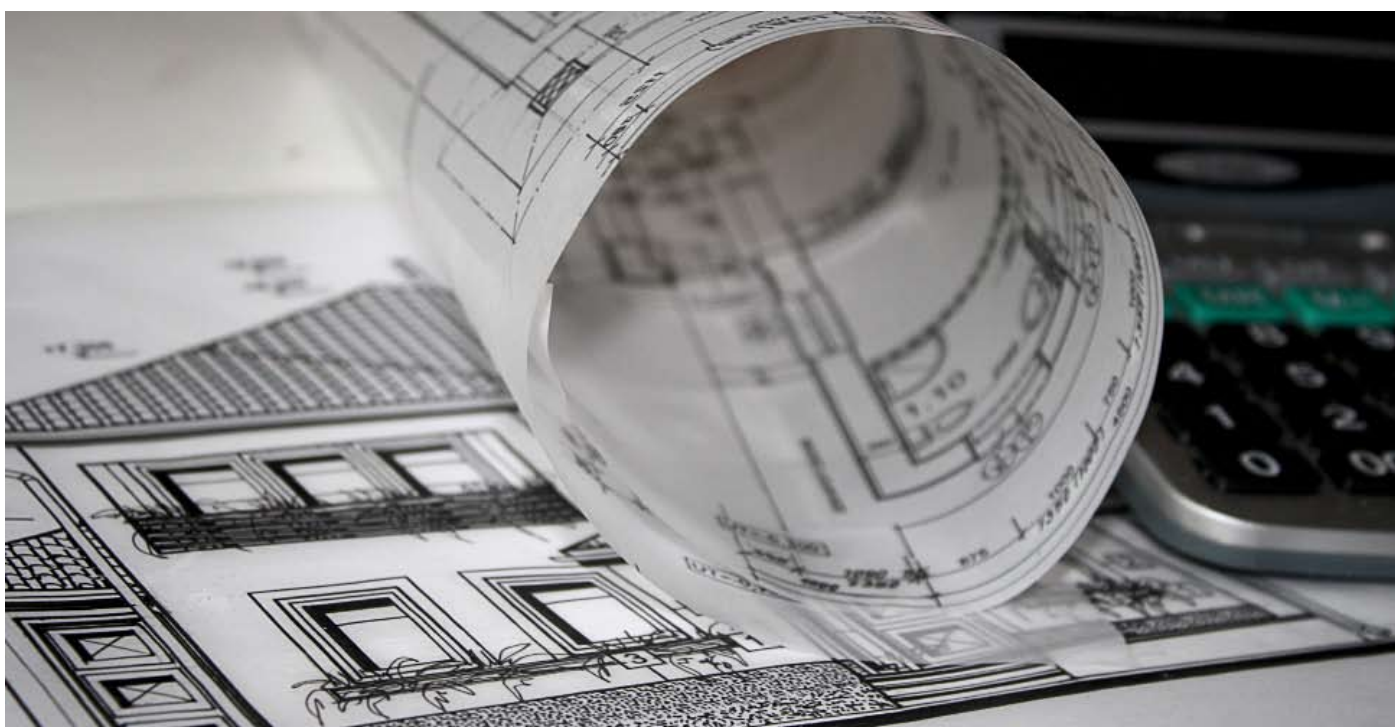
В заключение хотим выразить благодарность Ленаре Акмалутдиновне за терпение, целеустремленность и преданность делу, а также за то, что в лице своего директора сотрудники учреждения видят пример проявления не только профессиональных качеств, но человеческих, таких как доброты и внимание к людям ●



**Уважаемая
Ленара Акмалутдиновна,**
поздравляем Вас с 5-летием со дня назначения на должность директора Федерального государственного учреждения «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан!
Желаем Вам и Вашим близким крепкого здоровья и благополучия!

Коллектив ФГУ «Земельная кадастровая палата»
по Республике Татарстан

СОБЛЮДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА – ГАРАНТИЯ ЗАЩИТЫ СВОИХ ИНТЕРЕСОВ



МИННИКАЕВ АЛМАЗ, НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

РОСТ ГОРОДОВ И СООТВЕТСТВЕННО УВЕЛИЧЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ПОД ЗАСТРОЙКУ С ОДНОВРЕМЕННЫМ УВЕЛИЧЕНИЕМ ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ ВЛИЯЮТ НА ЗНАЧИМОСТЬ КАДАСТРОВОГО УЧЕТА И РЕГИСТРАЦИОННЫХ ДЕЙСТВИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ И, СЛЕДОВАТЕЛЬНО, УВЕЛИЧИВАЮТ ЗНАЧЕНИЕ СОБЛЮДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В ГОРОДАХ И РАЙОНАХ РЕСПУБЛИКИ

Земли населенных пунктов все чаще становятся объектами различных правонарушений, в том числе самовольного занятия, не даром, только на территории г. Казани в течение 2009г. за нарушения земельного законодательства привлечено 983 правонарушителя.

На протяжении последних лет тенденция изменений законодательства в сфере проведения кадастрового учета земельных участков и поряд-

ка регистрации прав на эти участки сводится к упрощению такого порядка (изменения внесены в Федеральный закон от 24 июля 2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Федеральный закон от 21 июля 1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»). Во многом это связано с повсеместным стремлением граждан «узаконить» свои права на используемые

ими объекты недвижимости, в том числе и земельные участки. Ряд изменений в порядке регистрации прав позволяет регистрировать права на такие земельные участки в упрощенном порядке – без проведения межевания (уточнения границ и площади земельных участков на местности), названном в народе «дачной амнистией». Дачная амнистия позволяет зарегистрировать права на земельные участки, сведения о которых внесены

в государственный кадастр недвижимости по материалам инвентаризации земель, проведенной еще в 90-ые годы. Границы и площадь таких земельных участков в кадастре ориентировочные. Безусловно, такой порядок во многом уменьшает представляющийся бесконечным процесс оформления прав на земельные участки, включающий в себя согласование границ с соседями (порою недоброжелательными), долгое ожидание

подготовки межевого плана землеустроительной организацией, возможные «приостановки» либо «отказы» органа кадастрового учета и т.д. Однако, зарегистрировав права на земельный участок с ориентировочной площадью и границами, важно понимать, что такой участок в государственном кадастре недвижимости не перестает иметь неуточненную площадь и границы. На первый взгляд ничего удручающего в этом нет, но это только до тех пор, пока некто посторонний не начнет претендовать на эту площадь и границы.

Попробуем объяснить, какая же она — обратная сторона медали. В ходе многочисленных проверок соблюдения земельного законодательства на территории Республики Татарстан государственные инспекторы по использованию и охране земель сталкиваются с ситуациями, когда, например, граждане решают приобрести земельный участок, находят вполне добросовестного продавца, имеющего на руках кадастровый паспорт и свидетельство о регистрации права на земельный участок. Только в кадастровом паспорте есть, на первый взгляд, не пугающая строчка о том, что площадь и местоположение границ земельного участка ориентировочные и подлежат уточнению при межевании. В реальности же может быть так, что фактически земельный участок на местности меньше площади, указанной в документе. Покупатель начинает осваивать земельный участок (к примеру, менять заборы) и сверяет фактические размеры земельного участка с размерами, указанными в кадастровом паспорте. Они частенько не совпадают. Напрашивается логический вопрос, почему же фактически площадь меньше чем оформлена (за которую оплачены деньги), и не редко начинаются неприятные ни для кого споры с соседями, приводящие к затяжным судебным раз-



ТАК ЖЕ КАК И ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ ЛЮБОЙ ВЕЩИ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК НЕОБХОДИМО ИЗУЧИТЬ, СРАВНИТЬ ЕГО ДОКУМЕНТАРНУЮ СОСТАВЛЯЮЩУЮ С ФАКТИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКОЙ

бирательствам, добрососедские отношения перерастают в бесконечные скандалы. Соседи тоже обоснованно считают себя правыми, так как используют свой земельный участок в таком виде, каком он исторически сложился и в соответствии с правоустанавливающими документами.

В таких случаях собственники начинают писать в государственный орган, осуществляющий земельный контроль, жалобы о якобы самовольном занятии их земель с просьбой защитить их права. При проведении проверок по таким жалобам устанавливается наличие земельного спора, так как границы земельного участка — объекта права в государственном кадастре не уточнены, говорить однозначно о правоте той или иной стороны невозможно.

Бывают и другие ситуации, когда покупатели приобретают земельный участок площадью меньше, чем огорожено. Продавец при продаже показывает добротный участок, покупатель, видя что фактически участок больше, чем по документам и радуясь тому, что платить придется за меньшее, покупает и приступает к строительству. Строения нередко размещают в рамках ограждения, но за пределами границ, учтенных в кадастре недвижимости. И когда это выясняется проверяющими — начинается не самое приятное: органы земельного контроля привлекают к административной ответственности за использование земель общего пользования без правоустанавливающих документов на землю и обязывают устранить нарушение земельного законодательства,

а устранить в некоторых случаях бывает проблематично в связи с тем, что на этой части участка уже выстроен дом или иное строение.

Как же этого избежать? Так же как и при приобретении любой вещи, земельный участок необходимо изучить, сравнить его документальную составляющую с фактической обстановкой. Для того, чтобы государственный земельный контроль мог защитить права собственника на спорный земельный участок, необходимо, чтобы этот участок имел в государственном кадастре недвижимости четкие уточненные границы. Обо всем вышесказанном необходимо задуматься не только когда земельный участок приобретается, но и в тех случаях, когда права на земельный участок еще только оформляются. ●

ОШИБКА В ГКН — ЧТО ЭТО ЗНАЧИТ?

МУЛЮКОВ АЛИК, НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

При постановке земельных участков на государственный кадастровый учет (учет изменений), подготовке сведений государственного кадастра недвижимости органом кадастрового учета часто выявляются несоответствия в местоположении границ земельных участков (в том числе, смежных земельных участков) в сведениях государственного кадастра недвижимости о таких земельных участках и сведениях, содержащихся в документах, представленных для осуществления государственного кадастрового учета. Как правило, эти несоответствия связаны с ошибками в сведениях государственного кадастра недвижимости.

В соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон о кадастре) государственный кадастровый учет приостанавливается в случае, если одна из границ земельного участка о кадастровом учете которого представлено заявление, пересекает одну из границ другого земельного участка, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости).

Орган кадастрового учета при принятии решения о приостановлении должен установить возможные причины возникновения обстоятельств, являющихся основанием для принятия такого решения (в связи с технической ошибкой, допущенной органом кадастрового учета, либо с ошибкой, допущенной кадастровым инженером (лицом, считающимся кадастровым инженером в соответствии с Законом о кадастре) при выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка, о кадастровом учете которого представлено заявление,

или в отношении другого земельного участка, кадастровый учет которого был осуществлен ранее) и принять решение о необходимости устранения такой ошибки, которое должно содержать дату выявления такой ошибки, ее описание с обоснованием квалификации соответствующих сведений как ошибочных, а также указание, в чем состоит необходимость исправления такой ошибки.

Законом о кадастре определено два вида ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости: техническая и кадастровая.

■ Техническая ошибка — это описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, либо подобная ошибка, допущенная органом кадастрового учета при ведении государственного кадастра недвижимости и приведшая к несоответствию сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, сведениям в документах, на основании которых вносились сведения в государственный кадастр недвижимости.

■ Кадастровая ошибка — это воспроизведенная в государственном кадастре недвижимости ошибка в документе, на основании которого вносились сведения в государственный кадастр недвижимости (ошибка, допущенная кадастровым инженером).

■ Техническая ошибка в сведениях исправляется на основании решения органа кадастрового учета в случае обнаружения данным органом такой ошибки или поступления в орган кадастрового учета от любого лица заявления о такой ошибке, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

■ Кадастровая ошибка в сведениях подлежит исправлению в порядке, установленном для учета изменений соответствующего объекта

недвижимости или в порядке информационного взаимодействия, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении такой ошибки.

■ В случае, если причиной пересечения границ является выявленная органом кадастрового учета техническая ошибка (например, сведения реестра объектов недвижимости и кадастровой карты о местоположении границы земельного участка не соответствуют сведениям, содержащимся в документах кадастрового дела), такая ошибка устраняется в соответствии с Порядком ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04 февраля 2010 г. №42, без принятия решения о приостановлении.

■ Если причиной пересечения границ является ошибка, допущенная кадастровым инженером (лицом, считающимся кадастровым инженером в соответствии с Законом о кадастре) при выполнении кадастровых работ в отношении земельного участка, кадастровый учет которого был осуществлен после вступления в силу Закона о кадастре, такая ошибка определяется как кадастровая ошибка в сведениях и подлежит исправлению в порядке, установленном статьей 28 Закона о кадастре.

Порядок исправления ошибки в местоположении границы участка устанавливается письмом Министерства экономического развития России от 27 марта 2009 года №4448-ИМ/Д23 «Об устранении несоответствий в местоположении границ земельных участков».

■ В соответствии с указанным письмом кадастровый инженер при проведении кадастровых работ в случае выявления пересечений границ земельных участков и када-

стровой ошибки в местоположении границ ранее учтенного земельного участка, кадастровый учет которого был проведен до 01.03.2008 года, а также в случае обращения к кадастровому инженеру лиц, на основании решений органа кадастрового учета о приостановлении государственного кадастрового учета должен оформить межевой план в виде одного документа, содержащего сведения в отношении образуемого либо уточняемого земельного участка, и сведения в отношении ранее учтенного земельного участка, в местоположении границы которого выявлена ошибка.

В состав межевого плана в указанном случае должны быть включены следующие разделы:

■ заключение кадастрового инженера, которое обосновывает вывод о наличии ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка;

■ сведения об уточняемых земельных участках и их частях;

■ акт согласования местоположения границы ранее учтенного земельного участка;

■ заявление правообладателя земельного участка, в отношении которого выявлена ошибка, в орган кадастрового учета, об исправлении кадастровой ошибки в сведениях о местоположении границ этого ранее учтенного земельного участка.

Исправление кадастровой ошибки в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет после 1 марта 2008 года осуществляется по заявлению правообладателя земельного участка с приложением межевого плана, содержащего исправленные сведения, и правоустанавливающего документа на земельный участок, либо по решению суда. ●



«ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ»
СПЕЦПРОЕКТ

ВОПРОСЫ-ОТВЕТЫ

ПРЕДЛАГАЕМ ВАШЕМУ ВНИМАНИЮ РУБРИКУ «ВОПРОСЫ-ОТВЕТЫ», В КОТОРОЙ ВЫ НАЙДЕТЕ ОТВЕТЫ НА САМЫЕ АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, УЧЕТУ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЛНУЮЩИЕ ЧИТАТЕЛЕЙ В ЭТО СРЕМТЕЛЬНОЕ, СЛОЖНОЕ ВРЕМЯ. СПЕЦИАЛИСТЫ НАШЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ С УДОВОЛЬСТВИЕМ ОТВЕТЯТ НА ВОЛНУЮЩИЕ ВАС ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ МОЖНО НАПРАВЛЯТЬ:

- 1 ПОСРЕДСТВОМ ОФИЦИАЛЬНОГО ИНТЕРНЕТ-САЙТА: WWW.ROSREESTR.ORG
- 2 НА АБОНЕНТСКИЙ ЯЩИК ЖУРНАЛА: 420103, А/Я 200

Я продаю земельный участок и садовый дом. Нужно ли моей покупательнице нотариально заверенное разрешение мужа на покупку, если она живет с другим мужчиной гражданским браком, но не разведена?

Нотариально удостоверенное согласие супруга необходимо для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации. Поскольку сделка по купле-продаже земельного участка и садового дома государственной регистрации не подлежит, нотариально удостоверенное согласие супруга покупателя на покупку не требуется.

Я собираюсь продать участок. Покупатель настаивает на оплате после заключения договора и подачи документов в регистрационный орган. Как я могу в таком случае снизить риск неполучения денег? Могу ли я в случае неполучения денег сразу же обратиться в регистрационный орган и расторгнуть договор в одностороннем порядке? И какие нюансы на этот счет оговорить в тексте договора?

Если в представленном на государственную регистрацию перехода права собственности на земельный участок договоре купли-продажи земельного участка стороны определяют, что оплата будет произведена после подачи документов в регистрирующий орган или после проведения государственной регистрации перехода права и т.п., то есть с рассрочкой платежа, то одновременно с регистрацией перехода права собственности будет зарегистрирована ипотека земельного участка в силу закона. До полной оплаты и предоставления в регистрирующий орган заявления сторон договора о снятии обременения,

земельный участок будет находиться у Вас в залоге. Договор расторгается по соглашению сторон либо в судебном порядке. Зарегистрированное право на объект недвижимости может быть признано недействительным только в судебном порядке. До государственной регистрации права регистрация может быть прекращена по заявлению обеих сторон. Кроме того, до принятия решения о регистрации права одна из сторон вправе обратиться в регистрирующий орган с заявлением о возврате документов без проведения государственной регистрации права. Обращаем внимание, что в случае, если в договоре стороны определяют, что оплата произведена полностью, представленное в последующем заявление одной из сторон о возврате документов из-за неполного расчета и т.п. может вызвать сомнения в достоверности указанной информации.

Объясните, пожалуйста, нужно ли при продаже квартиры (я продавец) предоставлять новый техпаспорт БТИ, если улица в 2005 г. переименовалась, а прошлый техпаспорт выдан в 2004 г. на старое название улицы (в ЕРП предоставлялся, перепланировок не было). В Зареченском филиале (Гагарина, 103) сказали, что при регистрации договора продажи квартиры нужно мое заявление, постановление, на основании которого была переименована улица, а к старому техпаспорту надо лишь взять в БТИ справку о переименовании улицы на основании этого постановления. Не будет ли проблем при заключении сделки и не станут ли ее приостанавливать, пока я не сделаю техпаспорт БТИ на новое название улицы?

Новый технический (кадастровый) паспорт Вам предоставлять, действительно, не нужно. Перечисленные Вами пояснительные документы

желательно на регистрацию сделки представить. В случае необходимости государственный регистратор вправе запросить дополнительные сведения (документы) у соответствующих органов самостоятельно.

Как получить справку для нотариуса о том, что на наследуемое имущество (часть дома, квартира, садовый участок) не наложен арест и можно вступить в наследство? Спасибо заранее.

Согласно п.1 ст.7 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, являются общедоступными (за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом) и предоставляются органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, по запросам любых лиц, в том числе посредством почтового отправления, использования сетей связи общего пользования или иных технических средств связи, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения Единого государственного реестра прав (находится на стадии внедрения).

Для получения информации из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним об объекте недвижимого имущества можно обратиться в соответствующий отдел Управления Росреестра по РТ по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, 74, подъезд № 4, в приемные часы: понедельник, среда, пятница — с 8.00-17.00, вторник, четверг — с 8.00-19.00, суббота с 8.00-17.00, обед с 12.00-12.45 (тел.: 533-24-47) с заявлением на бланке, предъявить документ, удостоверяющий личность (па-

ВОПРОСЫ-ОТВЕТЫ

спорт) и представить платежный документ об оплате за выдачу информации — для физического лица 100 рублей (оригинал и копия). Также заявление на получение информации из ЕГРП на объект недвижимости можно подать через информаты, расположенные по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, д. 74, подъезд № 4; г. Казань, ул. Н.Ершова, д. 1 (гостиница «Корстон»); г. Казань, ул. Чехова, д. 8/2 (Управление Федеральной миграционной службы России по РТ); г. Казань, ул. Космонавтов, д. 416; г. Казань, ул. Петербургская, д. 52 (ГУ «Центр информационных технологий РТ»).

В июне я вступлю в права наследства на долю в квартире по завещанию отца. Мне нужно будет зарегистрировать долю на недвижимость. Подскажите, можно одновременно оформлять регистрацию и продажу доли? И какие документы для этого нужны.

Да, государственная регистрация права на объект недвижимости на основании свидетельства о праве на наследство, договора купли-продажи данного объекта и перехода права к покупателю может быть произведена одновременно. Договор купли-продажи и передаточный акт стороны договора оформляют самостоятельно либо с помощью организаций, осуществляющих услуги по подготовке документов. Госпошлина в Вашем случае составит 3000 рублей, по 1000 рублей за каждое регистрационное действие. С реквизитами, порядком уплаты и т.п. можете ознакомиться на сайте в разделе «Для граждан» — «Уплатить госпошлину».

У меня участок в собственности в Казани, без строений. Я хочу начать строительство индивидуального жилого дома. Как мне получить разрешение на строительство?

1 сентября 2006 года вступил в силу Федеральный закон от 30 июня 2006 N 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества», устанавливающий упрощенный порядок оформления в собственность земельных участков, находящихся в личном пользовании, а также домов и строений. Указанный Федеральный закон получил широкую известность и был в народе назван «Законом о дачной амнистии». Суть «дачной амнистии» заключается в легализации прав граждан на земельные участки и на расположенные на них объекты недвижимости, которые из-за отсутствия необходимых документов не прошли государственную регистрацию.

Первоначально, упрощенный порядок оформления прав на жилые дома, расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства, был установлен

до 1 января 2010 года. К Вашему сведению, Федеральным законом от 17 июля 2009 N 174-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» срок был продлен до 1 марта 2015 года.

Таким образом у Вас нет необходимости в получении разрешения на строительство и Вы можете до 1 марта 2015 года построить и, в соответствии со ст. 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», зарегистрировать право собственности на построенный дом на основании кадастрового паспорта жилого дома и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.



Собираюсь приобрести квартиру в ипотеку. У продавца квартиры договор долевого участия-2004 года, акт приема передачи квартиры от застройщика дольщику-2007 года, Свидетельство о гос.регистрации права собственности — 2010 годом, а в 2006 году она развелась с мужем. Но собственность зарегистрирована только на нее. Имеет ли какие то права на эту квартиру ее муж, ведь в момент строительства они состояли в браке? Нужны ли от него какие-нибудь расписки?

Для распоряжением имуществом, совместно нажитым в браке, необходимо нотариально удостоверенное согласие супруга, не являющегося титульным владельцем недвижимости (то есть когда право собственности оформлено только на другого супруга). В вашем случае отнесение квартиры к совместно нажитому имуществу зависит от момента полного расчёта за неё перед застройщиком. Если расчёт производился в момент заключения договора в 2004 г., то данная квартира — общее имущество супругов и для её продажи требуется согласие. Если расчёт произведён после расторжения брака, то квартира является собственностью только одного супру-

га. При наличии брачного договора может быть установлен иной порядок приобретения в собственность и распоряжения имуществом, приобретенным в браке.

В 2007 году была регистрация договора купли продажи недвижимого имущества (незавершенный строительством объект и земельный участок под ним). После окончания регистрации мы получили свидетельство на землю и на участок и договор с отметками ипотеки (т.к. покупали в ипотеку) и отметки о переходе права собственности. Хотелось бы узнать нужна ли отметка о регистрации самого договора залога? По закону отметка на договоре купли продажи недвижимого имущества на нежилые помещения и земельный участок не ставится, а банк в который хочу закладывать имущество настаивает на этой отметке. Хотелось бы получить ссылку на закон!

В соответствии со ст.4 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации при наличии указания на необходимость государственной регистрации в законе. Сделки с недвижимым имуществом, для которых не предусмотрена обязательность государственной регистрации, государственной регистрации не подлежат. Договор купли-продажи земельного участка и незавершенного строительства объекта не подлежит государственной регистрации. Регистрируется только переход прав на данные объекты. Потому штамп о государственной регистрации договора не проставляется.

Кто и в каких случаях может получить сведения, относящиеся к общедоступной информации, которые содержатся в государственном кадастре недвижимости об объекте капитального строительства?

В соответствии с п.1 ст.43 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (далее — Закон) устанавливается переходный период к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. В связи с этим нормы Закона до 1 января 2013 г. в отношении учета объектов капитального строительства не применяются.

Предоставление сведений об объектах капитального строительства органом кадастрового учета осуществляется в соответствии с Административным регламентом предоставления Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной услуги «Предоставление заинтересованным лицам сведений об объектах капитального строительства», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 26.04.2007 г. № 147 (далее — Регламент).

В соответствии с п. 2.1.3.1. Регламента, для получения сведений, относящихся к общедо-

ступной информации, заявителю необходимо предоставить заявление о предоставлении сведений об объекте капитального строительства в бумажном виде.

В соответствии с п. 2.1. Регламента, сведения об объектах капитального строительства представляются следующим категориям лиц:

- собственнику, владельцу (балансодержателю) или их доверенным лицам (при предъявлении надлежащим образом оформленной доверенности);
- наследнику по закону или по завещанию;
- правоохранительным органам и судам (по находящимся в их производстве делам);
- органам государственной власти и местного самоуправления (об объектах учета, расположенных на территории соответствующих административно-территориальных образований);
- налоговым органам (об объектах учета, расположенных на территории административно-территориальных образований, находящихся в сфере их ведения);
- органам государственной статистики (сведения, включенные в формы федерального государственного статистического наблюдения);
- учреждениям юстиции, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- иным лицам и органам, определенным законодательством Российской Федерации.

Таким образом, для получения сведений об объекте капитального строительства, заявителю необходимо приложить к соответствующему заявлению документ, подтверждающий его принадлежность к одной из вышеуказанных категорий.

Сосед, проживающий на смежном участке, принимает попытки внести в ГКН изменения о местоположении своего земельного участка путём согласования границ. Землеустроительная организация, к которой он обратился, совершила обмер, на котором я присутствовал и выразил свои замечания. Границы я не согласовал, поскольку сосед нарушил их, расширив границы своего земельного участка на 1 метр по всему периметру участка. Может ли он таким образом внести в ГКН изменения в сведениях о своём земельном участке?

В соответствии со ст. 39 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ (далее — Закон), при уточнении местоположения границ земельного участка, согласование границ земельного участка с правообладателями смежных земельных участков является обязательным. Лица, имеющие право согласовывать границы земельных участков указаны в п. 3 ст. 39 Закона.

Результат согласования местоположения границ земельных участков оформляется в форме акта согласования границ земельного участка. Местоположение считается согласованным

при наличии в акте личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением случая, если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения в письменной форме с их обоснованием (п. 3 ст. 40 Закона). Таким образом, в случае, если вы как правообладатель смежного земельного участка представите кадастровому инженеру мотивированные возражения по границам земельного участка и данные возражения в установленном порядке будут отражены в акте о согласовании границ, в кадастровом учете земельного участка будет отказано.

Споры, неурегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в судебном порядке.



На основании чего и кем исчисляется кадастровая стоимость земельного участка, расположенного в г. Казань? Как получить справку от органа кадастрового учёта, в которой были бы указаны кадастровая стоимость и номер участка?

Кадастровая стоимость земельного участка определяется в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов, утверждённых Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 39 от 15.02.2007 г., а также Техническими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов, утверждённых Приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 г. № П/0152. В соответствии с указанными нормативно-правовыми актами кадастровая стоимость земельного участка определяется путём умножения удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка на площадь земельного участка. В соответствии с Методическими указаниями, кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населённых пунктов определяется по состоянию на 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов в границах субъекта Российской Федера-

ции. Последние результаты государственной кадастровой оценки земель по г. Казани утверждены Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстан № 478 от 05.05.2005 г.

Что касается получения документа, содержащего сведения о кадастровом номере, площади и о кадастровой стоимости земельного участка, то такими документами являются кадастровая выписка земельного участка или кадастровый паспорт земельного участка, получить которые можно в течение 5 рабочих дней после направления запроса о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости в адрес ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан. Указанный запрос должен содержать реквизиты заявителя, вид и форму запрашиваемых сведений, способ доставки, а также кадастровый номер конкретного земельного участка, сведения о котором запрашиваются, а при его отсутствии необходимо провести описание местоположения этого земельного участка.

Скажите, пожалуйста. Я являюсь дольщиком строительства жилого дома. Имеет ли право застройщик требовать выплату денег за лоджию и балкон? Согласно кадастровому паспорту общая площадь помещений составляет 87,4 кв.м. без учета площади балкона и лоджии (с лоджией и балконом 91,5 кв.м.). Согласно договору долевого участия — дословно — «Если фактическая площадь (с летними) квартиры в соответствии с обмером ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» больше проектной, то Гражданин доплачивает Обществу возникшую разницу». В договоре долевого участия указана проектная площадь Квартиры (с летними) 90,30 кв.м., по мнению застройщика, площадь увеличена на 1,2 кв.м.

Согласно ч.5 ст.15 ЖК РФ общая площадь жилого помещения (квартиры) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Общая площадь квартиры, определяемая без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас, указывается в кадастровом паспорте помещения (п.1.3 прил.2 к Приказу Минэкономразвития РФ от 18.02.2008 г. № 32) и подлежит включению в состав сведений об уникальных характеристиках помещения, вносимых в государственный кадастр недвижимости (п.6 ч.1 ст.7 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»). Общая площадь квартиры, определяемая без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас, указывается в подразделе I, содержащем краткое описание объекта недвижимости, соответствующего раздела Единого государственного реестра прав (ЕГРП) (п.6 ст.12 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (ч.3 ст.4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»). На государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации, представляются документы с описанием объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимого имущества и планируемой площади объекта долевого строительства (ст.25.1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Планируемая общая площадь квартиры (без учета балконов, лоджий, веранд и террас) должна быть указана в договоре участия в долевом строительстве и в плане создаваемого многоквартирного дома. При этом кроме общей площади квартиры в договоре долевого участия могут быть указаны площади балконов и (или) лоджий. Законодательство РФ не определяет понятие «проектная площадь Квартиры (с летними)» или понятие «фактическая площадь квартиры (с летними)». Что подразумевается под так называемыми «летними площадями»? Не понятно. Определение таких понятий могло содержаться в самом Договоре участия в долевом строительстве.

Вместе с тем, в соответствии с законодательством РФ к летним помещениям квартир относятся лоджии, балконы и террасы (см. п.4.4.4, п.4.5.4 и п.6.4.5 СП 31-107-2004 «Архитектурно— планировочные решения многоквартирных жилых зданий»).

Таким образом, если застройщик сможет доказать участнику долевого строительства, что под «летними площадями» в договоре участия в долевом строительстве подразумевается «площадь летних помещений», то фактическая площадь квартиры с учетом площади летних помещений будет определяться как сумма общей площади квартиры и площади лоджий, балконов и террас. Но в этом случае в договоре участия в долевом строительстве должны быть указаны два показателя площади квартиры: обязательный показатель— планируемая общая площадь квартиры, определяемая без учета лоджий, балконов, веранд и террас; дополнительный показатель — планируемая площадь квартиры, определяемая как сумма общей площади квартиры, а также площади балконов, лоджий, веранд и террас.

Здравствуйте, хотели спросить, как нам быть, в ситуации с продажей земельного участка(1/2) с домом(1/2), если мы являемся дольщиками? От выкупа наших долей отказываются соседи только на словах, нотариально не хотят заверять от-

каз, послали заказное письмо каждому дольщику с предложением, ответа нет (не ходят на почту специально не получают). Как нам быть? Хотим продать ведь свою половину!

На государственную регистрацию сделки и перехода права собственности на принадлежащие Вам доли в праве представьте документы, подтверждающие, что выполнили предусмотренную законом обязанность по уведомлению собственников о продаже своих долей. Подробнее смотрите на сайте Управления в разделе «Для граждан» — «Жилые помещения», содержащем статьи о практически аналогичных правилах продажи комнат в коммунальных квартирах и долей в праве общей долевой собственности.



По истечении месяца, со дня уведомления собственника, в случае отсутствия его согласия на приобретение Вашей доли, Вы имеете право продать данную долю любому другому лицу.

Скажите пожалуйста какие документы нужны для получения сведений о кадастровом номере на земельный участок?

Для получения сведений государственного кадастра недвижимости о земельных участках любое лицо вправе предоставить в ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан запрос по форме, утвержденной Порядком предоставления сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости (Приказ Минэкономразвития РФ от 27.02.2010г. №75), с указанием кадастрового номера либо адреса земельного участка, сведения о котором запрашиваются, вида и формы запрашиваемых сведений, способа получения и реквизитов заявителя. Данный запрос может быть представлен заявителем лично либо почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении. В случае если запрос направляется почтой, он должен содержать нотариально удостоверенную подпись заявителя.

Также соответствующий запрос может быть направлен электронной почтой на портал государственных услуг (portal.rosreestr.ru) (сведения государственного кадастра недвижимости, за-

прос о которых оформлен в электронной форме, предоставляются в виде электронного документа, заверенного электронной цифровой подписью) или представлен посредством инфоматов, расположенных в зданиях ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан по адресу: г. Казань, ул. В. Кулагина, д. 1, и Управления Росреестра по Республике Татарстан по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, д. 74.

У нас идет судебный процесс по разделу участка и межеванию. Была назначена судебная экспертиза по определению границ участка и привязки дома к участку. После проведения замеров эксперт не смог наложить свой план (после замеров) на план который находится в кадастровом плане земельного участка (выписка из государственного земельного кадастра). При соединении координат участка находящихся в выписке, получается не участок, а хаотическое пересечение отрезков. Подскажите куда обратиться для уточнения точных границ участка, чтобы судебный эксперт смог вынести решение?

В соответствии с реестром кадастровых инженеров (лиц, приравненных к кадастровым инженерам) на территории Республики Татарстан кадастровую деятельность осуществляют более 100 организаций, а на территории г.Казани около 30 организаций.

С данным перечнем Вы можете ознакомиться на сайте Управления Росреестра по РТ (www.rosreestr.org) и на информационных стендах, находящихся по адресу, ул. Кулагина, д. 1, отдел по работе с заявителями.

Кто имеет льготу на обращение без очереди. Я участник боевых действий, приравнен ли я к ВОВ, и имею ли я право на обращение без очереди.

Федеральным законом от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах» устанавливаются следующие категории ветеранов: ветераны Великой Отечественной войны, ветераны боевых действий на территории СССР, на территории Российской Федерации и территориях других государств (ветераны боевых действий), ветераны военной службы, ветераны государственной службы, ветераны труда. Такого понятия как «приравненные к участникам Великой Отечественной войны лица» данный закон не содержит. Также Федеральный закон «О ветеранах» не устанавливает ни для одной категории ветеранов такую льготу как обращение без очереди в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Однако в Управлении Росреестра по Республике Татарстан ветераны и инвалиды Великой Отечественной войны обслуживаются вне очереди. Порядок обращения вне очереди регулирует администратор, который учитывает также необходимость оказания содействия людям преклонного возраста, беременным женщинам,

иногородним заявителям и иным, нуждающимся в содействии заявителям.

Мы хотим купить квартиру, где есть перепланировка, но она нас устраивает, продавцам обязательно ли узаконивать ее, пропустит ли нас рег. палата без узаконивания?

Любая перепланировка квартиры должна быть узаконена — это требование жилищного законодательства. Возможность государственной регистрации сделки по продаже квартиры с незаконной перепланировкой будет определяться государственным регистратором по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Ответьте пожалуйста нужно ли зарегистрировать право собственности на основании договора о приватизации квартиры до ее дарения, то есть включается ли договор приватизации в правоустанавливающие документы? Или нужно сначала зарегистрировать право собственности на квартиру и затем оформлять дарение? И еще вопрос: если мы впервые подаем документы на регистрацию нужен только кадастровый паспорт на квартиру, технический не нужен? Какой срок действия кадастрового паспорта на квартиру?

Если право на квартиру на основании договора приватизации возникло до 01.01.2000 и зарегистрировано в БТИ, данное право может быть зарегистрировано одновременно с последующей сделкой и переходом права собственности на квартиру. Если право возникло позже 01.01.2000, его необходимо зарегистрировать и только затем заключать и регистрировать сделку и переход права на квартиру. Если кадастровый (технический) паспорт на квартиру ранее в регистрирующий орган не представлялись, то на регистрацию необходимо представить либо кадастровый паспорт (срок его действия не установлен), либо технический паспорт, выданный до 01.03.2008.

Посоветуйте пожалуйста что делать? В документах (госакт) выданных на земельный участок обнаружилось ошибка, а именно несоответствие имени в документах и паспорте в одну букву (а на я). На сегодняшний день органа местного самоуправления нет и исправить ошибку нет возможности. Регистрация права приостановлена. Если обратиться в суд то с каким заявлением? Спасибо!

Для исправления ошибки в государственном акте, выданном на земельный участок, Вам необходимо обратиться в районный суд (по своему месту жительства) в порядке особого производства с заявлением об установлении факта принадлежности правоустанавливающих документов лицу, имя, отчество или фамилия которого, указанные в документе, не совпадают с именем, отчеством или фамилией этого лица, указанные

ми в паспорте или свидетельстве о рождении (пп.5 п. 1 ст. 264 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее — ГПК РФ)).

Согласно ст. 267 ГПК РФ в заявлении об установлении факта, имеющего юридическое значение, должно быть указано, для какой цели заявителю необходимо установить данный факт, а также должны быть приведены доказательства, подтверждающие невозможность получения заявителем надлежащих документов или невозможность восстановления утраченных документов.



Слышала, что при подаче заявления на государственную регистрацию прав теперь не нужно предоставлять кадастровый паспорт. Так ли это?

Если Вы регистрируете право на земельный участок, то действительно, предоставлять кадастровый паспорт не нужно, т.к. после 1 марта 2010 года у регистратора появилась возможность получить кадастровый паспорт в органе кадастрового учета (в Республике Татарстан это ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан). Если Ваш земельный участок поставлен на учет, т.е. ему присвоен кадастровый номер, и в ранее внесенных сведениях об участке изменений не произошло (не изменился адрес, площадь, границы), то регистратор, получив кадастровый паспорт Вашего земельного участка в органе кадастрового учета, проведет заявленную Вами регистрацию.

Следует иметь в виду, что если Вам необходимо поставить земельный участок на кадастровый учет, либо внести изменения в сведения ранее произведенного кадастрового учета, то заявление об этом, приложив необходимые документы, Вы можете подать в соответствующий отдел Управления Росреестра по РТ одновременно с заявлением о регистрации права на земельный участок. Вы существенно сэкономите время, т.к. рассмотрение заявления о регистрации права начинается сразу после завершения работы по заявлению о кадастровом учете, т.е. как только в государственном кадастре недвижимости появятся сведения (или изменения сведений) о Вашем земельном участке, и опять таки, реги-

стратор получит кадастровый паспорт не от Вас, а непосредственно от органа кадастрового учета. Обращаем внимание, что если Вы регистрируете право не на земельный участок, а на объект капитального строительства (дом, гараж, дачный дом, квартиру и т.д.), то предоставление кадастрового паспорта заявителем пока обязательно.

Оформляли договор дарения на 1/5 часть приватизированной квартиры, документы уже месяц как на стадии выдачи. Даритель передумала и теперь хотим расторгнуть данную процедуру. Что для этого нужно сделать и куда подойти. Могу ли я, без дарителя все уладить, или придется подойти обоим?

Из Вашего обращения следует, что договор дарения и право общей долевой собственности уже зарегистрированы в установленном законом порядке.

В соответствии со ст.450 Гражданского кодекса РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон договора. Также, по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда.

Решение о регистрации общественной организации принято Управлением Федеральной регистрационной службы по РТ.

1) Кому в настоящее время сообщать о продолжении своей деятельности и представлять сведения в объеме сведений согласно законодательству об Общественных объединениях?

2) В какое Учреждение подавать заявление об изменениях в Уставе, юридическом адресе?

3) Кто предоставит нашей организации выписку из ЕГРЮЛ.

В соответствии с Указом Президента РФ от 12.05.2008г. №724 решение данных вопросов находятся в ведение Министерства Юстиции РФ.

Для получения информации Вам необходимо обратиться в «Отдел по делам некоммерческих организаций» Управления Министерства Юстиции РФ по РТ по адресу: ул. Парижской Коммуны, д.24, тел. 293-33-13, а также на сайте: <http://www.uminjust.tatar.ru>, www.uminjust.tatar.ru.

Кто в настоящее время производит экспертизу землеустроительной документации на предмет выявления кадастровой ошибки. Ранее данный вопрос находился в компетенции Управления Роснедвижимости по Республике Татарстан.

В соответствии с Положением об Управлении Росреестра по РТ, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 27.10.2009 №303 и Положением о государственной экспертизе землеустроительной документации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 04.04.2002 №214, экспертизу землеустроительной документации осуществляет Управление Росреестра по РТ.

В то же время порядок действий органа кадастрового учета и кадастровых инженеров в случаях выявления кадастровых ошибок, допущенных кадастровыми инженерами (землеустроительными организациями) при определении координат земельных участков, (пересечений границ земельных участков) установлен федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" и письмом Минэкономразвития России №4448-ИМ/Д23 от 27.03.2009 и ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан письмом №ИС-756-05 от 15.03.2010. Согласно указанным письмам кадастровый инженер при проведении кадастровых работ в случае выявления пересечений границ земельных участков и кадастровой ошибки в местоположении границ ранее учтенного земельного участка, оформляет межевой план в виде одного документа, содержащего сведения в отношении образуемого либо уточняемого земельного участка, и сведения в отношении ранее учтенного земельного участка, в местоположении границы которого выявлена ошибка.

В состав межевого плана в указанном случае должны быть включены:

- заключение кадастрового инженера, обосновывающее вывод о наличии ошибки в местоположении границы ранее учтенного земельного участка, а так же включение дополнительных сведений о местоположении такой границы в раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях»;

- раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях», оформленный на земельный участок, в отношении которого выявлена кадастровая ошибка;

- акт согласования местоположения границ ранее учтенного земельного участка, в отношении которого выявлена кадастровая ошибка;

- заявление правообладателя земельного участка, в отношении которого выявлена кадастровая ошибка, в орган кадастрового учета об исправлении кадастровой ошибки в сведениях о местоположении границ этого ранее учтенного земельного участка.

В случае, если органом кадастрового учета принято решение об отказе в выдаче кадастрового паспорта ранее учтенного земельного участка в связи с выявлением пересечения границ земельных участков при подготовке сведений государственного кадастра недвижимости, экспертизу землеустроительной документации на ранее учтенные земельные участки осуществляет Управление Росреестра по РТ на основании соответствующего обращения.

Могу ли я получить копию свидетельства о регистрации права на 1/3 долю имущества моей несовершеннолетней дочери, так как ее отец (бывший супруг) не отдает нам вышеназванный документ.

Получить повторное свидетельство о госу-

дарственной регистрации права собственности на имя несовершеннолетней дочери в возрасте до 14 лет может законный представитель (отец или мать), имея при себе документ, удостоверяющий личность, и свидетельство о рождении ребенка, обратившись в Управление. В случае, если правообладателю исполнилось 14 лет, то он сам обращается с заявлением о выдаче повторного свидетельства в Управление, имея при себе документ, удостоверяющий личность (паспорт).

В соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ, за повторную выдачу правообладателю свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество (взамен утерянного, пришедшего в негодность) уплачивается государственная пошлина в размере 200 рублей.



В свидетельстве на недвижимость обнаружили ошибку. Куда нам обратиться (какой подъезд, какая кабина), по записи ли это?

Исправление технических ошибок предусмотрено действующим федеральным законодательством и производится без уплаты государственной пошлины в срок не более трех дней. Заявление об исправлении технической ошибки в г.Казани Вы можете предоставить в каб. 2.14 во втором подъезде Центрального здания Управления по адресу: ул. Авангардная, д. 74 в любое удобное для Вас время. График работы с заявителями можете просмотреть на сайте Управления в сведениях «Для граждан и организаций».

Подскажите, пожалуйста. Достаточно ли для продажи комнаты в коммунальной квартире предоставить письма-уведомления о предстоящей продаже комнаты остальным собственникам квартиры, которые мы послали через почту с описью вложения, но они их не взяли и нам вернули письма не распечатанными. Самостоятельно идти к нотариусу они не хотят, покупать тоже не хотят, письма на почте не получают. Их устраивает такое положение дел, а нам нужно срочно продать комнату. Правильно ли мы поступили? Спасибо!

Да, Вы поступили правильно. Письма-уведомления о предстоящей продаже комнаты в коммунальной квартире являются документами, подтверждающими соблюдение продавцом требований закона о преимущественном праве покупки, принадлежащем собственникам соседних комнат в данной квартире.

Организация, имея в собственности помещения на 3 этаже произвела надстройку 4 этажа (офис.помещения). Каким образом оформить право собственности на эти новые помещения, какие документы нужны и куда обращаться?

В соответствии с требованиями статьи 25 Закона о регистрации право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов в эксплуатацию регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Подскажите, пожалуйста!

1) До какого времени имеют право по закону продавцы квартиры после подписания договора купли-продажи и сдачи его в рег. палату?

2) Что делать, если продавцы не освобождают квартиру, после того как мы получили документы. Они «рекомендуют» обратиться в суд. Как избежать такой ситуации в будущем. Что нужно прописать в договоре купли-продажи, ведь подписание акта приема-передачи, подразумевает под собой факт передачи квартиры, хотя на самом деле никто не освобождает квартиру до момента передачи денег и сдачи документов на гос. регистрацию? А в день сдачи документов на регистрацию получается что мы уже автоматически подписываем акты, подтверждающие что мы приняли квартиру.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (ст.421,422 Гражданского кодекса Российской Федерации) Поэтому порядок расчета, передачи квартиры, сроки ее освобождения продавцами и т.п. устанавливаются сторонами договора самостоятельно. Споры разрешаются в судебном порядке.

Закон не обязывает Вас подписывать договор купли-продажи квартиры и акт ее приема-передачи одновременно, как и не обязывает регистрировать сделку и переход права одновременно. Стороны вправе сначала заключить договор, зарегистрировать его в установленном порядке, тем самым, ограничив права продавца. Затем составить документ о передаче квартиры и зарегистрировать переход права собственности к покупателям.

В прошлом году приобрёл квартиру по кредиту на недвижимость. У меня двое де-

тей до 14 лет. В этом году часть кредита была погашена материнским капиталом. По требованию ПФ РФ нужно писать гарантийное письмо о том, что после использования материнского капитала необходимо в течении 6 месяцев зарегистрировать право собственности и на обоих детей. В данный момент собственники я и супруга. Как выглядит процедура перерегистрации, поподробнее пожалуйста. Какие необходимы документы?

Приобретение детьми долей в квартире возможно только на основании гражданско-правовой сделки, например, договора дарения долей квартиры. Так как квартира находится в залоге у банка, то необходимо письменное его согласие на данную сделку. Кроме того, необходимо предварительное разрешение органа опеки и попечительства на приобретение долей квартиры с обременением ипотекой несовершеннолетними детьми.

Кто присваивает кадастровые номера объектам капитального строительства?

С 1 июля 2008 года присвоение кадастровых номеров объектам капитального строительства осуществляет орган кадастрового учёта (с 1 июня 2009 года органом кадастрового учёта является Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан) До 1 июля 2008 года присвоение кадастровых номеров осуществлялось органами технической инвентаризации.

По словам сотрудников органов технической инвентаризации, приходится долго ждать изготовления кадастрового паспорта органом кадастрового учета. Расскажите, пожалуйста, о порядке и сроках осуществления технического учета объектов капитального строительства.

Для осуществления технического учета объекта капитального строительства, в соответствии с п. 2.1.3.1. Административного регламента исполнения Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости государственной функции «Ведение государственного технического учета объектов капитального строительства», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 26.04.2007 N 146, заинтересованное лицо должно предоставить в орган кадастрового учета следующие документы: заявление о внесении в ЕГРОКС сведений об объекте капитального строительства, технический паспорт объекта учета в бумажном виде в 3-х экземплярах, а также в электронном виде, изготовленный при помощи специализированного программного обеспечения, копии правоустанавливающих документов.

Согласно п. 2.2.1. вышеуказанного Регламента, заинтересованными лицами до принятия соответствующих нормативных правовых

актов являются органы технической инвентаризации (далее — ОТИ).

Таким образом, для получения кадастрового паспорта объекта капитального строительства, правообладателю этого объекта необходимо обратиться в ОТИ с заявлением о проведении инвентаризации объекта капитального строительства и копией правоустанавливающего документа на него. После проведения технической инвентаризации объекта капитального строительства, ОТИ оформляет технический паспорт и направляет его в орган кадастрового учета для внесения сведений об объекте капитального строительства в ЕГРОКС с копией правоустанавливающего документа.

Орган кадастрового учета, при отсутствии оснований для отказа присваивает объекту капитального строительства кадастровый номер и выдает заявителю через ОТИ кадастровый паспорт объекта капитального строительства.



Согласно п. 2.2.2. Регламента внесение в ЕГРОКС сведений об объекте капитального строительства осуществляется в течение 10 рабочих дней со дня подачи заявления.

При подготовке Межевого плана земельного участка выявлено, что фактическая площадь земельного участка больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка. На данный земельный участок подготовлено Постановление ИК МО города Казани, в котором прописан кадастровый номер земельного участка.

В связи с выполнением каких кадастровых работ следует подготовить Межевой план или в данном случае необходимо вносить изменения в Постановление ИК МО города Казани?

В указанном случае возможно применить процедуру перераспределения земельных участков с землями государственной собственности, в связи с тем, что площадь земельного участка больше площади, сведения о которой содержатся в государственном кадастре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка.

Перераспределение земельных участков с землями государственной собственности допускается:

1. только в отношении земельных участков, находящихся в неразграниченной государственной собственности;
2. в отношении земельных участков, границы которых являются «уточненными» или «неуточненными»;
3. в отношении одного или одновременно нескольких исходных земельных участков;
4. только в отношении смежных земельных участков.

Необходимо отметить, что при перераспределении площади образуемых земельных участков должны соответствовать требованиям к предельным (минимальным, максимальным) размерам земельных участков, установленным в соответствии с земельным законодательством.

Таким образом, в указанном случае необходимо, чтобы был подготовлен межевой план на земельный участок, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 1 б:хх:хххххх: 1 с землями государственной собственности. При этом к межевому плану обязательно должен быть приложены следующие документы:

- согласие землепользователя, землевладельца, арендатора, залогодержателя (в случае, если земельный участок обременен соответствующими правами);
- протокол образования земельного участка;
- постановление об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (проект границ земельного участка) на образуемые земельные участки;
- постановление о предоставлении земельного участка.

Где можно получить копию землеустроительного дела?

Указанные документы хранятся в архиве государственного фонда данных Управления Росреестра по Республике Татарстан. Для их получения необходимо обращаться с запросом по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, д. 74.

После смерти близкого родственника осталось два пая земельного участка, согласно го-

сударственного акта на право собственности на землю, пожизненно наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей, но документы утеряны и я, единственный наследник, хочу восстановить документы, но не знаю с чего начать. Помогите, пожалуйста, советом.

Для государственной регистрации права на земельные участки необходимо обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее — Управление Росреестра по Республике Татарстан) и на основании Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» представить документы, указанные в п. 1 ст. 17, в том числе и подлинники правоустанавливающих документов.

В связи с тем, что подлинник государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей утерян, для установления факта владения и пользования земельным участком, рекомендуется обратиться в суд.

Дополнительно сообщаем, что государственные акты на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей выдавались в 2-х экземплярах, один из которых хранится в архиве Управления Росреестра по Республике Татарстан.

Для получения информации о вышеуказанном документе для предъявления в суд рекомендуем обратиться с соответствующим заявлением в Управление Росреестра по РТ. После признания судом за умершим права собственности на земельный участок, необходимо обратиться к нотариусу для принятия наследства. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации.

К сведению сообщаем, что ранее в составе документов, предоставляемых для государственной регистрации права, обязательным являлся кадастровый паспорт объекта недвижимости. С 01.03.2010 г., в связи с вступлением в силу Федерального закона №334-ФЗ от 21.12.2009 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», кадастровый паспорт объекта недвижимости не является обязательным приложением к документам, необходимым для осуществления государственной регистрации права. В связи с этим, Вы можете обратиться за государственной регистрацией права, предъявив только свидетельство

о праве на наследство, полученное от нотариуса.

Как можно получить копию Межевого плана?

Межевой план является документом, на основании которого осуществляется внесение сведений об объекте недвижимости в государственный кадастр недвижимости. Для получения копии межевого плана необходимо обратиться с запросом утверждённой формы о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости в виде копий документов, на основании которых сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости в соответствующий филиал ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан по месту нахождения объекта недвижимости.



Данный запрос может быть представлен заявителем лично либо почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении. В случае если запрос направляется почтой, он должен содержать нотариально удостоверенную подпись заявителя.

Срок предоставления сведений в виде копий документов, на основании которых сведения об объекте недвижимости внесены в государственный кадастр недвижимости, составляет пять рабочих дней.

В каких случаях ранее учтённый земельный участок подлежит слиянию с землями государственной собственности?

Согласно ст. 11.2 Земельного кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности осуществляется в соответствии со ст. 11.3. Земельного кодекса РФ.

В пункте 14 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэко-

номразвития России от 24.11.2008 №412 сказано:

«В зависимости от вида кадастровых работ в состав межевого плана может включаться приложение.

Составные части межевого плана комплектуются в следующей последовательности: титульный лист, содержание, разделы текстовой части межевого плана, разделы графической части межевого плана, документы приложения (далее — Приложение).

Если при подготовке межевого плана использовались сведения государственного кадастра недвижимости — кадастровые выписки о земельных участках (КВ. 1-КВ.6), полученные как в бумажном, так и в электронном виде (не имеющие подписи и печати), необходимо ли включать их (Выписки) в состав межевого плана в качестве приложения?

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», приказом Минэкономразвития РФ от 24.11.2008 г. № 412 «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков» (далее — требования), межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке. В приложение к межевому плану включаются документы, предусмотренные п. 23 указанных требований и документы, на основании которых в межевой план внесены сведения о земельном участке. При этом включение в приложение межевого плана кадастровых выписок о земельном участке действующим законом не предусмотрено.

Дополнительно сообщаем, что в соответствии с письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 29.01.2010 г. № 14-601-ВК «О мероприятиях по сокращению количества принимаемых органом кадастрового учета отрицательных решений», включение в состав межевого плана не предусмотренных требованиями документов не является основанием для отказа или приостановления проведения кадастрового учета.

Здравствуете! в 2009 году я приобрела в личную собственность квартиру, в 2010 году я поменяла фамилию, вышла замуж. Куда нужно предоставить копию свидетельства о браке (вообще нужно ли это) и если да — то куда нужно обратиться и возможно ли это сделать с помощью данного сайта.

При отчуждении объекта недвижимости, находящегося у Вас в собственности, необходимо будет представить документы, подтверждающие смену фамилии. ●

2010 ГОД — ЮБИЛЕЙНЫЙ ДЛЯ ФИЛИАЛА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН КРУПНЕЙШЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ НА ТЕРРИТОРИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ — ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИТАРНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ». О ЛЮДЯХ И ПОВСЕДНЕВНОЙ РАБОТЕ ФИЛИАЛА РАССКАЗАЛ ДИРЕКТОР ГАЛЕЕВ ГИЛЬФАН ГАЙНАНОВИЧ

МЫ ВЫПОЛНЯЕМ ЗАКАЗЫ ЛЮБОЙ СЛОЖНОСТИ

СТАРКОВА ЕЛЕНА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ "ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ"



— Пять лет стабильного развития в условиях рыночной экономики и мирового финансового кризиса свидетельствуют о профессионализме сотрудников и востребованности услуг.

Гильфан Гайнанович, расскажите немного о Вашей организации и ее успехах?

Филиал ФГУП «Ростехинвентаризация — Федеральное БТИ» по Республике Татарстан создан в апреле 2005 года по

инициативе Правительства Республики Татарстан в целях создания конкурентной среды на рынке технической инвентаризации республики. Предприятие находится в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и предоставляет следующие услуги: техническая инвентаризация объектов недвижимости, кадастровые работы по земельным участкам — межевание, геодезия, рыночная оценка,

проектирование, риэлтерская деятельность и многое другое.

В 2010 году профессиональный праздник инвентаризаторов совпал с пятилетием со дня организации филиала по Республике Татарстан. Несомненно, первые пять лет самые важные для становления любого предприятия. Из организации в 15 человек мы выросли в компанию со штатом более 200 сотрудников, способную выполнять заказы любой сложности, работать на

равных с обычным гражданином и крупным промышленным предприятием.

Нашими постоянными заказчиками являются органы государственной власти и муниципалитеты разного уровня, крупные предприятия и строительные компании республики, частный бизнес и граждане.

Силами наших специалистов проведена техническая инвентаризация заводов КАПО, КВЗ, Серго, Нэфис, Хитон, зданий министерств и ведомств, животноводческих комплексов Красный Восток Агро, Вамин и других сельхозпроизводителей, торговых комплексов Мега, Тандем, Парк-Хауз, многоэтажных жилых домов Антика, Берег, Ривьера, ФОН, Унистрой, коттеджных поселков Ореховка, Лесной городок, Казанская усадьба, объектов автомобильного и железнодорожного хозяйства, линий связи «ВымпелКом», «МТС», «Мегафон».

— **Расскажите о кадровом составе филиала**

Главное в специалисте — это профессионализм и желание развиваться. А еще считаю важными такие качества, как порядочность, предсказуемость, умение видеть перспективу, доброжелательное отношение к клиентам. Важно, чтобы сотрудник был патриотом своего предприятия, а все вместе составляли единую команду профессионалов.

Наш коллектив — это сплав молодости и опыта. Средний возраст сотрудников филиала — 36 лет. При этом стаж ряда сотрудников со-

ставляет 20-30 лет. Ежегодно к нам приходят много молодых специалистов, которым помогают старшие коллеги. В подготовке специалистов сотрудничаем и с ВУЗами. Среди наших исполнителей преобладают специалисты с высшим профильным образованием и опытом работы в нашей отрасли.

Профессионализм наших работников достигается путем неустанный желанием познавать новое, учиться новым технологическим возможностям и впоследствии опытным путем реализовать все это на реальных, а главное, крупных заказах.

Для совершенствования работы и обмена опытом в текущем году запланирован очередной конкурс профессионального мастерства на лучшего инвентаризатора среди техников и инженеров нашего филиала.

САМЫЙ ГЛАВНЫЙ ПРИНЦИП, КОТОРЫЙ РАБОТАЕТ У НАС НА ПРЕДПРИЯТИИ, ЭТО ПРИНЯТЬ, РАЗОБРАТЬСЯ И ПОМОЧЬ

Но важным показателем профессионализма сотрудников являются положительные отзывы заказчиков об аккуратной, слаженной и отзывчивой работе специалистов — и руководителей на местах, и, конечно же, исполнителей.

Стоит также отметить высокую компетентность и профессионализм руководящей части сотрудников филиала, которые амбициозны и добиваются поставленных целей, умеют решать управленческие задачи и принимать самостоятельные, обдуманые решения.

— Как Вы сами оцениваете итоги работы за эти пять лет? Все ли задуманное удалось?

В целом к концу пятилетки подошли с неплохими результатами — филиал смог стать конкурентной организацией технической инвентаризации в республике. Мы оказыва-

ем услуги на территории всей республики, можем принять и исполнять заказы по объектам, находящимся в разных субъектах России. Структуру филиала составляет 24 технических и технологически хорошо оснащенных подразделения. Сегодня наш филиал — один из динамично развивающихся в Приволжском федеральном округе.

На протяжении прошлого года и в течение нынешнего, кроме основного направления — техническая инвентаризация объектов недвижимости, получили развитие новые виды деятельности — землеустройство, проектирование, рыночная оценка объектов недвижимости, риэлтерская деятельность.

На протяжении пяти лет укреплялась материально-техническая база филиала: большая часть инвестиционных расходов направлена на

оснащение структурных подразделений лазерными измерительными приборами, новейшей оргтехникой, лицензионным программным обеспечением, транспортом, офисной мебелью, соответствующими производственными и архивными помещениями. В целях перехода к более производительному способу работы и улучшения качества технической документации осваиваются новые технологии, внедрена автоматизированная система ИПС «Комплекс-БТИ».

Благодаря поддержке Правительства Республики Татарстан подразделения филиала подключены к Государственной интегрированной системе телекоммуникаций, что позволит в текущем году запустить сервис по предоставлению услуг в электронном виде через Интернет. Каждый желающий сможет записаться на прием или же подать заявку на

любую оказываемую филиалом услугу через Интернет, не обращаясь лично, не затрачивая драгоценного времени на поездки и ожидания.

Цель дальнейшего развития филиала видим в том, чтобы во всех подразделениях по республике был представлен и востребован полный перечень имеющихся у предприятия услуг.

— Часть вашей работы — обращаться с множеством нормативных документов в области недвижимости и с посетителями, которые, наверняка, о них не всегда информированы. Как ведется работа с заказчиками?

Всё не так сложно. Самый главный принцип, который работает у нас на предприятии — это принять, разобраться и помочь. Безусловно, разобраться в том множестве документов, которые были изданы ранее и принимаются вновь не всегда под силу даже хорошо подготовленному юристу. Поэтому, понимая это, мы при любых обстоятельствах обязательно выслушиваем заказчика, максимально доступно объясняем ход его действий и предлагаем необходимую услугу в рамках нашей компетенции и наших возможностей.

— В 2010 году вся страна празднует великий юбилей — 65 лет со Дня Победы в Великой Отечественной войне. Как Ваша организация участвует в праздновании, в благотворительных мероприятиях?

В рамках реализации Указа Президента Российской Федерации «Об обеспечении жильем ветеранов Великой Отечественной войны» с сентября 2009 года в филиалах Приволжского федерального округа проходит акция «Зеленый коридор». Наш филиал, поддерживая эту акцию, снизил цены на 50% на все виды услуг и сроки оказания услуг для ветеранов. Это то малое, что мы можем сегодня для них сделать. Пользуясь случаем, поздравляю всех ветеранов Великой Отечественной войны

и тружеников тыла с Праздником Великой Победы, желаю крепкого здоровья, заботы и внимания родных и близких, понимания со стороны окружающих и благополучия во всем.

Так же мы не остаемся в стороне, когда требуется помощь в оформлении документов социальным учреждениям (детским домам, интернатам), религиозным организациям, малоимущим гражданам и инвалидам. Большинство работ проводится безвозмездно либо за минимальную плату.

— Что бы Вы пожелали филиалу?

Стремление любого руководителя в посткризисных условиях — это удержание стабильности и возвращение к прежним показателям экономического роста предприятия, в том числе увеличения благосостояния его сотрудников.

Поэтому стоит пожелать, чтобы экономика нашей республики и страны процветала, и вместе с этим увеличивались финансовые возможности каждого жителя. Тогда мы сможем увидеть укрепившийся рынок товаров и услуг, а также людей — довольными своей жизнью и работой. Это в итоге гарантирует то, что любое производство будет эффективным, а социальное самочувствие людей — позитивным.

— Что бы Вы пожелали коллегам накануне юбилея?

Уважаемые коллеги!

Этот праздник — признание ваших заслуг, высочайшая оценка вашего труда. Сердечно поздравляю вас с Юбилеем! Пусть мир, добро и уверенность в завтрашнем дне всегда будут рядом с вами. Пусть будут здоровы и счастливы ваши близкие!

Пользуясь случаем, от всей души поздравляю всех инвентаризаторов Республики Татарстан с профессиональным праздником «Днем инвентаризатора»! Желаю долголетия, здоровья и новых трудовых успехов! ●

РАНО ИЛИ ПОЗДНО В ЖИЗНИ КАЖДОГО ЧЕЛОВЕКА ВОЗНИКАЕТ ВОПРОС О СТОИМОСТИ КВАРТИРЫ ИЛИ ДОМА, В КОТОРОМ ОН ПРОЖИВАЕТ. ВОПРОС МОЖЕТ БЫТЬ ОБУСЛОВЛЕН ПОЯВЛЕНИЕМ МНОЖЕСТВА РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ. НАПРИМЕР, ВЫ ХОТИТЕ ПРОДАТЬ КВАРТИРУ, ОБМЕНЯТЬ ЕЕ, ПЕРЕДАТЬ В ЗАЛОГ ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ КРЕДИТА

СКОЛЬКО СТОИТ НЕДВИЖИМОСТЬ?

СТАРКОВА ЕЛЕНА / ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР ФИЛИАЛА ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Или, возможно, вам необходимо знать стоимость вашего жилья для урегулирования отношений со страховыми компаниями или налоговыми органами. Каковы бы ни были ваши цели, вы неизбежно столкнетесь с определенными видами стоимости объекта недвижимости, разобраться в разнице которых бывает сложно простому обывателю. В данной статье мы попытаемся разобраться в том, какие виды оценки объектов недвижимости существуют, в чем их отличие и назначение. В зависимости от целей и задач оценки, могут определяться множество различных стоимостей объектов недвижимости: Инвентаризационная стоимость; Рыночная стоимость; Кадастровая стоимость; Залоговая

(ликвидационная) стоимость; Восстановительная стоимость; Инвестиционная стоимость имущества; Страховая стоимость имущества; Стоимость специализированного имущества; Стоимость права аренды имущества и др. Из всего существующего разнообразия видов стоимостей любому гражданину, имеющему хоть какую-нибудь недвижимость, приходится сталкиваться с двумя основными видами стоимости: инвентаризационной и рыночной.

Инвентаризационная стоимость

В техническом паспорте на объект капитального строительства предусмотрен раздел, в котором приводятся сведения о стоимости строе-

ний и сооружений. Эти показатели приводятся по данным бухгалтерского баланса, а при необходимости производится определение инвентаризационной стоимости сотрудниками БТИ. Инвентаризационная стоимость состоит из восстановительной и действительной стоимости объекта. Восстановительная стоимость — это стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки точной копии объекта. Действительная (остаточная) стоимость объекта — это учетная стоимость объекта оценки, определяемая по восстановительной стоимости и уменьшенная на величину физического износа.

Наиболее точным способом определения восстановительной стоимости зданий было

бы составление на каждое из них сметно-финансового расчета. Однако такой метод потребовал бы много времени, а также существенных затрат. Поэтому был введен метод оценки по укрупненным показателям стоимости, в которых учтена усредненная стоимость единицы измерения для здания или сооружения, включающая все затраты по его возведению (кубатурный метод). Кубатурный метод более прост и позволяет значительно экономить время.

Кубатурный метод имеет сравнительно большую давность применения и является старинным русским методом оценки строений. Так, автор книги «Домовладение и определение его доходности» гражданский инженер М. Д. Гейслер (книга издана в Петербурге в 1895 г.) указывает: «Для обыкновенных целей, однако, часто довольствуются приближенной оценкой, которая производится различно: за границей по квадратному содержанию площади плана по внешним линиям очертания строений, у нас же, по кубическому содержанию их объема, получаемому от перемножения площади основания на высоту от обреза фундамента до карниза».

Порядок оценки БТИ включает следующие этапы проведения работ:

- определение восстановительной стоимости здания, строения, сооружения, помещения.
- установление износа объекта;
- определение действительной (остаточной) стоимо-

сти здания, строения, помещения;

- определение общей инвентаризационной стоимости объекта недвижимости, если объект состоит из нескольких зданий или/и сооружений.

Для решения этих и других задач используются сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости основных фондов (УПВС), предусматривающие кубатурный способ оценки объектов. Организации БТИ производят оценку имущества физических лиц согласно Порядку

"Жилищное хозяйство") в уровень цен года оценки по коэффициентам, утверждаемым органами исполнительной власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных образований.

Восстановительная стоимость основного строения и обслуживающих его надворных построек и сооружений определяется отдельно. Выбор оцениваемого типа производится на основании описания в техническом паспорте и требует знания оценочных таблиц,



оценки строений, помещений и сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, утвержденному приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 04.04.92 г. N 87.

Определение восстановительной стоимости производится путем корректировки стоимостей аналогов, представленных в сборниках УПВС с последующим пересчетом по индексам и коэффициентам, введенным Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94 и письмами Госстроя СССР от 6 сентября 1990 года № 14-Д (по отраслям народного хозяйства) и Госстроя РСФСР от 29 сентября 1990 года № 15 - 148 \ 6 и М 15 - 149 \ 6 (по отрасли

умения различать их характерные признаки. В тех случаях, когда характеристики соответствуют табличным, восстановительная стоимость объекта определяется умножением количества единиц измерения на оценочную норму, приведенную в таблице. При отклонении характеристик объекта от описания, приведенного в таблице, в укрупненный показатель восстановительной стоимости, выбранной из таблицы, вводятся коэффициенты или поправки.

Для правильного определения восстановительной стоимости необходимо иметь перечень основных данных по следующим позициям:

1. Местонахождение и назначение объекта.
2. Год постройки.
3. Этажность.

4. Краткое, но исчерпывающее техническое описание фундамента, стен и перегородок, перекрытия, кровли, полов, проемов, внутренних сантехнических и электротехнических устройств.

5. Объем здания, площадь сооружения или иные показатели, необходимые для оценки.

6. Вид внутренней отделки (простая, повышенная).

7. Архитектурное оформление фасада.

8. Полезная внутренняя высота.

9. Средний размер жилой площади в квартирах.

10. Наличие, назначение и объем встроенного помещения.

11. Другая информация для конкретного случая оценки.

Восстановительные стоимости строений в таблицах сборников приведены в зависимости от назначения строения, благоустройства, размера и расположения в том или ином территориальном поясе с учетом климатического района, материала наружных стен и фундамента, а оценочные нормы от кубатуры.

При подборе таблицы учитывается еще и следующее: назначение зданий, капитальность, дома с малометражными квартирами, характеристика отделки зданий, встроенные помещения.

Использование полученной по сборникам восстановительной стоимости объектов достаточно разносторонне. Довольно часто стоимостью строений и сооружений, полученной на основе сборников УПВС, пользуются, когда требуется произвести разделение стоимости отдельных частей из общей балансовой стоимости объекта. Приведение восстановительной стоимости в уровень цен на момент оценки применяется нотариусами в процессе оформления наследства. Кредитные организации могут использовать инвентаризационную стоимость при оформлении залога и др.

Основное же назначение инвентаризационной стоимо-

сти — это стоимость объекта оценки для целей налогообложения. Согласно п.2 и п.4 ст.5 Закона РФ «О налогах на имущество физических лиц» налог на строения, помещения и сооружения исчисляется на основании данных об их инвентаризационной стоимости по состоянию на 1 января каждого года, представляемых в налоговый орган организациями технической инвентаризации (ОТИ) ежегодно до 1 марта. ОТИ ежегодно проводят переоценку стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения путем применения индексов изменения их инвентаризационной стоимости. Увеличивающиеся ежегодно (на территории Республики Татарстан на 6-8%) индексы изменения инвентаризационной стоимости определяются исполнительными органами власти субъектов РФ (на территории РТ Кабинет Министров РТ) исходя из соотношения показателей, отражающих динамику изменения стоимости продукции в строительстве и стройиндустрии за предыдущий год. Цены на строительную продукцию, работы и услуги определяются на основании общестатистических данных с учетом экономических и климатических региональных особенностей. Проводя переоценку объектов, ОТИ определяет инвентаризационную стоимость объектов в том составе и состоянии, которые были зафиксированы при первичной инвентаризации. Т.е. изменения, произошедшие с объектом со времени его первичной инвентаризации, в том числе и такие имеющие непосредственное влияние на величину инвентаризационной стоимости показатели как процент износа, материал конструктивных элементов и объем при отсутствии инвентаризации текущих изменений, не найдут свое отражение в инвентаризационной стоимости. В процессе эксплуатации объект претерпевает некоторые изменения: увеличивается процент износа, сносятся или вводятся пристройки, произво-

дится капитальный ремонт с заменой материалов и т.д. Все это существенно влияет на инвентаризационную стоимость, а, следовательно, и на сумму налога. При этом инвентаризационная стоимость, а следовательно и сумма налога на объект имущества может быть уменьшена с учетом этих изменений. Для этого собственнику имущества необходимо обратиться в органы БТИ с просьбой провести переоценку износа здания, зафиксировать снос или возведение частей строений и служебных построек и т.д. По результатам обследования размер уплачиваемого налога на это имущество может быть значительно снижен.

Рыночная стоимость

Все хотят знать, сколько стоит их квартира (дом, другая недвижимость) и за какую цену ее можно продать или купить. Существуют ситуации, при которых официальное заключение об оценке, выполненное профессиональной оценочной компанией, необходимо. Все они перечислены в ст. 8 («Обязательность проведения оценки объектов оценки») закона «Об оценочной деятельности в РФ» (№135-ФЗ от 29.07.1998 г.). Случаев там перечислено много, но ситуаций, с которыми может столкнуться обычный человек, всего три: при получении ипотечного кредита, при разделе наследства между наследниками и имущества между бывшими супругами. Впрочем, отчет о рыночной оценке не повредит и при других сделках. В подобных случаях независимым арбитром между «продавцом» и «покупателем» призван выступить независимый оценщик, задача которого определить рыночную стоимость, которая была бы одинаково справедливой для сторон, вовлеченных в сделку. Каковы критерии оценки недвижимости постараемся разобраться на примере оценки квартиры.

Оценка квартиры — довольно трудная процедура, завися-

щая от огромного количества самых различных факторов. При оценке квартиры учитываются множество различных критериев:

- Местоположение — при оценке стоимости квартиры немаловажно, находится ли она в спальном районе на краю города или в центральном районе, возле автомобильной трассы или же рядом с парком;

- Площадь — одна из центральных составляющих стоимости квартиры, довольно часто именно ценой за квадратный метр определяется стоимость жилья в том или ином районе;

- Удаленность от основных объектов инфраструктуры района — если ваша квартира находится в доме, расположенном на самом краю района вдали от школы, детского сада, районной поликлиники, то это также в какой-то степени отразится на стоимости квартиры;

- Планировка — не столь значимый фактор, однако, казалось бы, одинаковые по площади квартиры могут стоить разные суммы, если в одной квартире, например, кухня значительно меньше, чем в другой;

- Состояние отделки — немаловажный фактор, ведь каждому известно, насколько дорого в наши дни обходится ремонт квартиры. Поэтому квартира после капитального ремонта будет стоить заметно дороже точно такой же, но без ремонта;

- Тип дома — так называемые элитные дома, или сталинские дома (с безумно высокими потолками), или же «хрущевки» — нет нужды говорить, что равноценные по прочим параметрам квартиры будут стоить по-разному в каждом из данных типов домов;

- Этажность — также немаловажный фактор. Если ваша квартира находится на первом или последнем этажах, то стоимость ее будет явно меньше, чем аналогичная квартира на остальных этажах.

Кроме этого на стоимость квартиры могут повлиять такие факторы как наличие телефона, выделенной линии сети Интернет, наличие балкона, пластиковых окон и металлической входной двери. И даже соседи могут повлиять на стоимость квартиры.

Для того чтобы приступить к оценке квартиры, оценщику необходим определенный пакет документов (правоустанавливающие документы — свидетельство о регистрации права или документ, на основании которого такая регистрация может быть произведена, технический паспорт БТИ). Затем оценщик с заказчиком договариваются об осмотре квартиры: к отчету об оценке должны прилагаться фотографии фасада здания, прилегающей территории, подъездных путей, лестничной клетки, подъезда, жилых и нежилых помещений квартиры. Фотографии должны быть сделаны в светлое время суток, для получения четких и качественных фотографий фасада здания, прилегающей территории и подъездных путей. Так же при осмотре квартиры оценщик сверяет планировку квартиры с поэтажным планом, выявляет незарегистрированные перепланировки. Если перепланировка не узаконена — это может повлиять на стоимость и, например, Банк не возьмет ее в залог.

Следующий этап процесса оценки — это расчет рыночной стоимости объекта недвижимости. Для расчета рыночной стоимости объекта возможно использование трех основных подходов: затратного, доходного и сравнительного. В процессе работы оценщик анализирует возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Доходный метод заключается в том, что стоимость недвижимости рассчитывается исходя из того, сколько она может принести прибыли. В случае оценки обычных квартир данный метод не используется.

Затратный метод основан на вычислении стоимости квартиры, исходя из расходов, которые были совершены на ее строительство: стройматериалы, зарплата строителей, транспортные расходы, налоги и прочее. Однако затратный метод заключается не в простом суммировании всех сумм расходов, но также учитываются следующие факторы: инфляция, износ здания, удорожание конструкции и так далее. Однако стоит понимать, что данная стоимость совершенно не учитывает спрос и предложение на квартиру.

Сравнительный метод является самым применяемым при оценке квартиры. Стоимость квартиры определяется исходя из того, за какие деньги была продана аналогичная квартира. Для оценки методом сравнения продаж проводятся исследования и анализ рынка жилой недвижимости. В качестве аналогов оценщики выбирают 3-5 квартир (в зависимости от количества предложений на рынке жилой недвижимости) сопоставимых к объекту оценки. Каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и так далее).

Далее вводятся корректировки по вышеперечисленным факторам, влияющим на стоимость в соответствии с имеющимися различиями между выбранными аналогами и оцениваемым объектом, далее определяется средневзвешенная рыночная стоимость оцениваемой квартиры. Конечный результат — составление отчета об оценке квартиры.

Несколько слов об оценке квартиры при ипотечном кредитовании. Ипотечное кредитование в России не настолько еще развито и повсеместно распространено, чтобы можно было быть уверенным в лояльности банков, страховых компаний и оценочных фирм. Итак, на определенном этапе



получения ипотечного кредита перед вами встанет необходимость обратиться к оценочной компании, на которую укажет ваш банк кредитор. Как известно, разные оценочные компании могут по-разному оценить одну и ту же квартиру. Но в случае получения кредита стоимость квартиры, названная оценщиком, играет, чуть ли не первостепенную роль, ведь банк вам готов будет предоставить порядка 90% средств в кредит именно исходя из данной оценочной стоимости. Но если оценка будет заниженной, то вам попросту не хватит средств на приобретение выбранной квартиры. Придется обращаться либо в другой банк за кредитом, либо искать другую квартиру. Чтобы как-то подстраховаться от попадания в подобную ситуацию, стоит выбирать ипотечную программу такого банка, который сотрудничает с несколькими оценочными фирмами. Кстати, стоит сказать, что как бы оценщик не выполнил свою работу (получите вы кредит или нет), но работа его выполнена, и услуги оценщика вам придется оплатить. Есть также еще один факт, который необходимо знать об оценке ипотечного жилья. Дело в том, что оценщик определяет не только рыночную стоимость квартиры, но также и ликвидационную стоимость. Ликвидационная стоимость объекта — это та сумма, за которую будет

продана квартира, если продажа носит вынужденный характер.

Ликвидационная стоимость обычно составляет порядка 70-75 % от рыночной стоимости. В том случае, если вы не сможете погасить кредит, и ваша квартира будет продана, нужно быть готовым к тому, что данная продажа осуществится по ликвидационной стоимости.

Теперь о наследовании. Если наследников несколько, то поделить имущество можно либо «в натуре» (тебе машину, мне дачу), либо полностью распродав его и разделив деньги. На практике бывает иначе. Например, имеется одна квартира, которую должны поделить двое наследников. По обоюдному согласию, один из них получает всю квартиру целиком, но выплачивает другому половину ее стоимости. Естественно, возникает вопрос: сколько эта квартира (и, соответственно, ее половина) стоит? За этими ответами и идут к оценщикам. Поскольку наследственные дела долго тянутся во времени, и делить приходится то, что перешло по наследству несколько лет назад, возникает уже упоминавшаяся необходимость определить стоимость имущества на некий момент в прошлом.

С бракоразводными делами — все в точности так же как и с наследством.

Что касается обычных сделок (продажи, мены, дарения и т.п.), то здесь официальных документов об оценке не требуется. Если сделка возмездная (купля-продажа, дарение), то стороны сами определяют цену и записывают, что считают нужным, в договор. Тем не менее, мы считаем, что официальное заключение от оценщика может оказаться полезным. Традиционно за ответом о стоимости недвижимости принято обращаться к риэлторам. никоим образом не ставя под сомнение их профессионализм, хотелось бы напомнить, что первая цель риэлтора — получить себе клиента, а для этого нужно назвать цену, наиболее приятную для продавца, т.е. повыше. Вторая цель — продать недвижимость и получить свои комиссионные, которые тоже рассчитываются как процент от стоимости. Таким образом, сколь бы ни был риэлтор профессиональным и порядочным, он — лицо заинтересованное. Ни для кого не секрет, что цена предложения риэлтора всегда завышена, да и не все факты озвучиваются агентствами недвижимости. Только оценщик может объективно разъяснить заказчику все плюсы и минусы покупаемой им квартиры с точки зрения ее текущей и будущей стоимости. Кроме того, участники сделок заказывают независимую оценку в тех случаях, когда не могут прийти

к общему знаменателю в вопросе цены: одна сторона считает, что стоимость завышена, другая — что занижена.

Для владельца недвижимости заключение об оценке может оказаться полезным как аргумент в торге с покупателем. Документ этот — довольно солидный, более 30 страниц, с фотографиями. На кого-то из покупателей может произвести впечатление.

В данной статье приподнята завеса в столь сложном вопросе, касающемся оценки стоимости недвижимости, а также несколько соседних с данной темой вопросов.

За более подробными разъяснениями и консультацией по оценке стоимости имущества Вы можете обратиться в подразделения филиала ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Республике Татарстан, либо задать свои вопросы на нашем сайте <http://r16.rosinv.ru>, <http://rti.tatar.ru> или e-mail: rti16@mail.ru

Наряду с основным видом деятельности — техническая инвентаризация и паспортизация объектов капитального строительства, филиал ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» по Республике Татарстан оказывает услуги по оценке рыночной стоимости (оценка зданий, помещений, сооружений и земельных участков, оценка автотранспортных средств и др. виды оценки). Стоит отметить, что сотрудники филиала являются членами саморегулируемой организации оценщиков НП «Кадастр-оценка», а организация работ по оценке основана на российских и международных стандартах, законодательстве РФ.

Мы искренне желаем вам, чтобы стоимость вашей квартиры удовлетворила все ожидания и рады предложить вам свои услуги по переоценке Вашего имущества для уточнения инвентаризационной стоимости и налогооблагаемой базы, а также провести рыночную оценку любой сложности. ●

ВРЕМЕННЫМ УЧАСТКАМ ГРОЗИТ АННУЛИРОВАНИЕ

ДИРЕКТОР ФГУ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН МУЗАФАРОВА ЛЕНАРА АКМАЛУТДИНОВНА ПРЕДЛОЖИЛА РАЗЪЯСНИТЬ НАШИМ ЧИТАТЕЛЯМ НЕСКОЛЬКО ПОЛОЖЕНИЙ НОРМАТИВНОГО АКТА, КОТОРЫЕ КАСАЮТСЯ АННУЛИРОВАНИЯ, ТАК НАЗЫВАЕМЫХ, «ВРЕМЕННЫХ» ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



Вопросы, связанные с кадастровым учетом объектов недвижимости, все больше и больше волнуют граждан, представителей крупного среднего бизнеса, органы государственной власти и управления, правоохранительные органы. Это не случайно, поскольку процесс оформления права на недвижимость начинается именно с формирования и кадастрового учета конкретного объекта — земельного участка либо объекта капитального строительства. Практика показывает, что замыслы простых обывателей, также как и финансовые планы деловых

людей, должны уживаться с правилами ведения государственного кадастра недвижимости, требованиями законодателя в этой области. Это непросто, поскольку процесс реформирования кадастра в России достаточно молодой, требования нормативных актов несколько расплывчатые и непонятны...

Для того чтобы требования Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не стали для заявителя крупной проблемой следует учитывать ряд положений этого нормативного акта, которые касаются «временных» земельных участков.

Для начала необходимо разъяснить читателям, какие земельные участки, по смыслу закона о кадастре, относятся к временным. Это участки, поставленные на государственный кадастровый учет после 01.03.2008г. и в отношении которых не осуществлена государственная регистрация права либо не осуществлена

государственная регистрация аренды.

В соответствии со статьей 24 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», орган кадастрового учета обязан аннулировать сведения государственного кадастра недвижимости о земельных участках, имеющие временный характер. На сегодняшний день государственной кадастр недвижимости по Республике Татарстан содержит около шестидесяти тысяч земельных участков, имеющих временный характер и подлежащих аннулированию.

Вполне вероятно, что какая-то часть таких участков в настоящее время как раз проходит через процедуру регистрации права в регистрирующем органе. Для того, чтобы максимально подстраховать заявителя и не причинить ему вред, со стороны органа кадастрового учета направляются соответствующие запросы в Управление Росреестра по

Республике Татарстан с целью получения информации о зарегистрированных правах и ограничениях (обременениях) прав, а также о существующих на момент направления запроса на рассмотрении документах о государственной регистрации прав или обременений.

Только после поступления от регистрирующего органа дополнительной информации Учреждением принимается соответствующее решение (об аннулировании сведений, об учете изменений объектов недвижимости).

Думаю, будет полезным предупреждение заявителей — юридических лиц о том, что во время осуществления процедуры аннулирования временных земельных участков в кадастре выявляются участки, имеющие временный характер, и сформированные, например, под объекты нефтедобычи, но в отношении которых уже проведен государственный учет изменений сведений о категории и виде разрешенного использования на основании соответствующего постановления Кабинета Министров Республики Татарстан. То есть со стороны заявителя проведена большая работа по приведению к тем или иным параметрам характеристик земельного участка, права на который на данный момент не зарегистрированы. В связи с этим, прошу Вас принять к сведению мои разъяснения и максимально активизировать регистрацию прав на такие земельные участки. ●

ВНИМАНИЮ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ!

Обращаем Ваше внимание на то, что у Вас появилась возможность подать заявление о постановке на государственный кадастровый учёт дистанционно, не посещая ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан. Для этого необходимо в одном из удостоверяющих центров получить ЭЦП и подать заявление через

Интернет-портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) <https://portal.rosreestr.ru>.

Данная процедура позволяет существенно сэкономить средства и время заявителя при подготовке межевого плана, при подаче заявления и

получении документов. Практика предоставления услуг в электронном виде в Республике Татарстан уже показала, что срок изготовления кадастрового паспорта с использованием указанного Интернет-портала сокращается за счёт исключения бумажного документооборота.

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА, КАСАЮЩАЯСЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ, ОЧЕНЬ РАЗНООБРАЗНА. В ЭТОМ НОМЕРЕ «ВЕСТНИКА» МЫ С ВАМИ РАССМОТРИМ ТАКУЮ КАТЕГОРИЮ ДЕЛ, КАК ОСПАРИВАНИЕ ДЕЙСТВИЙ ДОЛЖНОСТНЫХ ЛИЦ И ГОСУДАРСТВЕННЫХ ОРГАНОВ, В ЧАСТНОСТИ ОБЖАЛОВАНИЕ ДЕЙСТВИЙ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

ОБЖАЛОВАНИЕ ДЕЙСТВИЙ РЕГИСТРАТОРОВ В СУДЕ

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



Именно этот способ защиты очень часто используют граждане, собираясь обратиться в Управление за государственной регистрацией прав, или после обращения в Управление, в случае получения сообщения об отказе в государственной регистрации права либо уведомления о приостановлении государственной регистрации прав. Многие граждане полагают, что это единственный способ решения своей проблемы, принимая во внимание также и минимальный размер госпошлины при обращении в суд с такими требованиями и более быстрое рассмотрение данной категории дел в судах.

Однако в большинстве случаев суды отказывают в удовлетворении заявлений об оспаривании действий Управления ввиду обоснованности и законности данных действий.

Тот факт, что при вынесении государственным регистратором решения об отказе в государственной регистрации права, в сообщении об отказе

в государственной регистрации указывается, что отказ может быть обжалован в суд, в арбитражный суд, не означает, что это единственный выход из сложившейся неблагоприятной для гражданина ситуации.

В связи с этим до обращения в суд с подобными требованиями необходимо точно определить, какой способ защиты больше всего подходит для данного конкретного случая. Способы защиты в суде определены в статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) и в Гражданском процессуальном кодексе Российской Федерации (далее — ГПК РФ). Так, кроме обращения в суд с требованиями, указанными в пункте 5 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (оспаривание отказа в государственной регистрации прав либо уклонения соответствующего органа от государственной регистрации), имеются также и такие, например, как об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом, признании права собственности, прекращении права и др.

Кроме того, до обращения в суд с соответствующими требованиями гражданам целесообразно получить выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП) для того, чтобы удостовериться, что на тот объект, на который гражданин

претендует, не зарегистрированы права за каким-либо иным лицом, нет иных правопритязаний и что на данный объект недвижимости не наложен арест.

Также необходимо внимательно ознакомиться с текстом уведомления о приостановлении государственной регистрации права или сообщения об отказе, изучить причины отказа и попытаться их устранить во внесудебном порядке (например, представив в Управление те недостающие документы, которые запросило Управление).

■ ■ ■

Так, например, П. обратился в суд с заявлением к Управлению о признании незаконным отказа в государственной регистрации права собственности и обязанности Управления принять для регистрации постановление об узаконении самовольно выстроенного дома и зарегистрировать его право на том основании, что постановлением главы администрации постановлено: узаконить за П. самовольно выстроенный индивидуальный жилой дом. Ответить земельный участок дома на праве пожизненного наследуемого владения землей.

На земельном участке заявитель в начале 1950 года выстроил дом, производит оплату всех требуемых налогов, в доме зарегистрирована и проживает его семья.

П. обратился в Управление для регистрации домовладения и земельного участка, но им было получено уведомление о приостановлении государственной регистрации по

мотиву, что земельный участок по указанному адресу уже зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним с аналогичным кадастровым номером за другим лицом; постановление от 30.10.2010 г. не является правовым документом, поскольку оно выдано после введения в действие Земельного кодекса РФ; в постановлении от 30.10.2010 г. правообладателем указан П., тогда как с заявлением о государственной регистрации права обратился П., у которого фамилия содержит вместо буквы «я» букву «е».

Судом в удовлетворении заявления было отказано со ссылкой на следующее.

Представленное П. на государственную регистрацию права постановление главы администрации об узаконении самовольно выстроенного дома в качестве документа основания вынесено после введения в действие Земельного кодекса РФ (30.10.2001 г.), согласно положениям пункта 1 статьи 21 которого, предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие настоящего Кодекса не допускается. Следовательно, документ-основание для государственной регистрации права выдан не в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации. В ЕГРП существует регистрационная запись о праве на земельный участок, на который П. был



ДО ОБРАЩЕНИЯ В СУД С ТРЕБОВАНИЯМИ НЕОБХОДИМО ТОЧНО ОПРЕДЕЛИТЬ, КАКОЙ СПОСОБ ЗАЩИТЫ БОЛЬШЕ ВСЕГО ПОДХОДИТ

выдан кадастровый паспорт, с аналогичным номером за другим субъектом. Согласно выписке из ЕГРП земельный участок с таким номером принадлежит М.

Заявитель не представил в Управление документы, которые по форме и содержанию должны соответствовать требованиям действующего законодательства.

■ ■ ■

Кроме того, в Советском районном суде г. Казани рассматривалось дело по иску Х. к Управлению о понуждении произвести государственную регистрацию.

Х. обратилась в суд с иском к ответчику, в обоснование требований указав, что между ней и Ш. был заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка и передан на регистрацию ответчику. Расчеты по договору были проведены в полном объеме. Обременение наложено на имущество и снято 26.03.2009. Следующее обременение наложено 15.04.2009 после погашения долга, полученного за жилой дом и земельный участок. После снятия ареста, уведомление не отозвано и не аннулировано, регистрация не проведена. На основании изложенного заявитель просил обязать Управление

зарегистрировать документы, поданные на жилой дом и земельный участок.

Судом в удовлетворении заявленных требований было отказано. При этом суд указал на следующее.

Согласно пункта 1 статьи 12 Закона о регистрации права на недвижимое имущество и сделки с ним подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

В соответствии с пунктом 4 статьи 19 вышеуказанного Федерального закона в порядке, установленном законодательством, государственная регистрация прав может быть приостановлена на основании определения или решения суда. Приостановление государственной регистрации прав сопровождается внесением соответствующей отметки в ЕГРП.

Если в течение срока, установленного для рассмотрения заявления о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, но до внесения записи в ЕГРП или принятия решения об отказе в государственной регистрации прав в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, поступит решение (определение, постановление) о наложении ареста на объ-

ект недвижимого имущества или запрета совершить определенные действия с объектом недвижимого имущества, государственная регистрация прав приостанавливается до снятия ареста или запрета в порядке, установленном законодательством.

17.03.2009 Х. обратилась с заявлением и необходимыми для регистрации права документами в Управление. Вместе с тем, с 20.03.2009 государственная регистрация договора купли-продажи, перехода права, права собственности на жилой дом и земельный участок приостановлена до снятия ареста на основании постановления о наложении ареста на имущество, подлежащее государственной регистрации, выданного Ново-Савиновским районным отделом судебных приставов.

15.04.2009 вынесено постановление о наложении ареста на имущество, подлежащее государственной регистрации, а также запрещение проводить регистрационные действия по отчуждению (снятию с учета) указанных объектов недвижимости судебным приставом Советского района г. Казани.

Кроме того, запрет на регистрационные действия по указанному имуществу наложен также и определенным судьей Ново-Савиновского районного суда г. Казани от 03.04.2009.

Учитывая, что в настоящее время основания для наложения ареста не устранены, наложенный арест не снят, действия органа государственной власти о приостановлении государственной регистрации права правомерны.

■ ■ ■

И. обратился в Советский районный суд с заявлением к Управлению о признании отказа в государственной регистрации права недействительным, понуждении произвести государственную регистрацию права собственности на земельный участок. В обоснование заявления указал, что на основании догово-

ра купли-продажи он является собственником жилого дома, расположенного на земельном участке, предоставленном предыдущему собственнику дома — И. в пожизненное наследуемое владение. Заявитель обратился в Управление с заявлением о регистрации права собственности на указанный земельный участок, однако ему в этом было отказано, поскольку земельный участок был предоставлен предыдущему собственнику 30 октября 2001 года, то есть после введения в действие Земельного кодекса РФ.

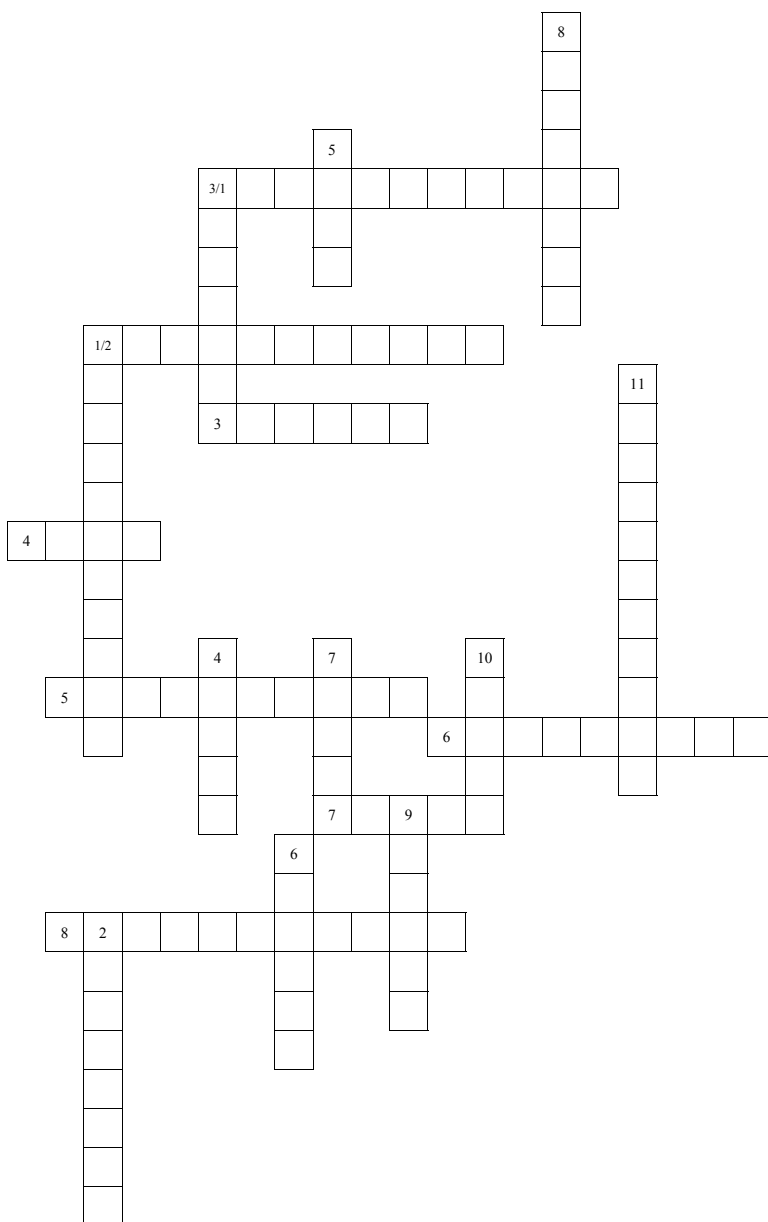
В ходе судебного заседания истец уточнил иски требования и просил суд признать право собственности на земельный участок и обязать зарегистрировать право собственности на земельный участок.

Судом иски требования были удовлетворены частично: в части признания права собственности на земельный участок. В части обязанности Управления произвести государственную регистрацию права собственности в удовлетворении иска отказано.

При этом суд указал, что не находит оснований для удовлетворения требований истца об обязанности Управления зарегистрировать за ним право собственности на указанное административно-складское здание, поскольку в соответствии с действующим законодательством обязанность совершать какие-либо действия может быть возложена на государственный орган только в случае признания незаконными его действий. В данном случае истцом действия регистрирующего органа не обжалуются.

Согласно статье 28 Закона о регистрации, если основанием для государственной регистрации права является решение суда, вступившее в законную силу, которым устанавливается право, подлежащее государственной регистрации, такие права подлежат государственной регистрации на общих основаниях. ●

ПРОВЕРЬ СЕБЯ!



ОТВЕТЫ НА КРОССВОРД ИЗ № 2 ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Вертикаль: 1. арест, 3. доверенность, 6. квартира, 10. регистрация, 11. сделка, 13. пошлина, 15. президент, 16. сервитут, 18. адвокат, 19. договор, 20. свидетельство, 22. кадастр, 25. залог, 26. риэлтор

Горизонталь: 2. межевание, 4. геодезия, 5. нотариус, 7. палата, 8. застройщик, 9. правоспособность, 12. цена, 14. амнистия, 17. регламент, 21. ипотека, 23. документ, 24. государство, 27. коррупция

Кроссворд подготовили:

Шарко Екатерина, Самигуллина Алина,

специалисты отдела государственной регистрации сделок и перехода прав физических лиц. Управления Росреестра по Республике Татарстан.

Ответы на кроссворд читайте в следующем номере «Вестника недвижимости»

ВЕРТИКАЛЬ

- 1 Бывает демократическим, правовым, федеративным.
- 2 Человек, имеющий в обществе автономное положение (статус), обладающий комплексом прав, свобод, обязанностей.
- 3 Остров, включенный в список всемирного культурного наследия ЮНЕСКО. На острове зарегистрирован 21 памятник культурного наследия.
- 4 Это озеро давно привлекает к себе историков, искателей кладов и имеет множество, аргументов за и против той версии, что на дне озера покоятся несметные сокровища.
- 5 Эмблема, отличительный знак, передаваемый по наследству, на котором изображены предметы.
- 6 Первый Президент РФ.
- 7 Общепринятая нравственная норма, обязательная для исполнения.
- 8 Фамилия Президента Российской Федерации.
- 9 Крупнейшее государство мира.
- 10 Населенный пункт, жители которого заняты, как правило, вне сельского хозяйства.
- 11 Международное соревнование, приравненное к олимпиаде, которое состоится с 13.06.2013г.

ГОРИЗОНТАЛЬ

- 1 Неотчуждаемое юридическое качество независимого государства, символизирующее его политико-правовую самостоятельность, высшую ответственность и ценность, как первичного субъекта международного права.
- 2 Устойчивая политико-правовая связь человека и государства, выражающаяся в их взаимных правах и обязанностях.
- 3 Столица Республики Татарстан
- 4 Плотнище правильной геометрической формы, имеющее какую-либо специальную расцветку.
- 5 Дата принятия декларации о государственном суверенитете России.
- 6 Глава государства.
- 7 Носитель суверенитета и единственный источник власти в РФ.
- 8 Город, который по праву считается нефтяной столицей Республики Татарстан.

ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ!

МИКУШИНА ВАЛЕРИЯ ВАЛЕНТИНОВИЧА

главного специалиста-эксперта
отдела координации и ана-
лиза деятельности в учетно-
регистрационной сфере Управле-
ния Росреестра по РТ

УГАРОВУ ТАТЬЯНУ НИКОЛАЕВНУ

Специалиста-эксперта отдела го-
сударственной службы и кадров
Управления Росреестра по РТ

МАШИНУ ИРИНУ КОНСТАНТИНОВНУ

техника 1 категории отдела
материально-технического снаб-
жения ФГУ «Земельная када-
стровая палата» по Республике
Татарстан

ФАСХИЕВУ АНИСУ БАРИЕВНУ

ведущего специалиста-эксперта
Тюлячинского отдела Управления
Росреестра по РТ

САЛЯХОВУ ХАТИМУ МАКСУТОВНУ

сотрудника отдела материально-
технического снабжения ФГУ
«Земельная кадастровая палата»
по Республике Татарстан

БОЧКАРЁВУ ЕЛЕНУ МИХАЙЛОВНУ

техника 1 категории Мензелин-
ского филиала – ФГУ «Земельная
кадастровая палата»
по Республике Татарстан

Желаем нашим юбилярам крепкого здоровья, неисчерпаемой энергии, оптимизма и благополучия, осуществления жизненных планов и замыслов, успехов в работе, душевного тепла и семейной гармонии.

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№1 (3) июнь 2010

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Абдрахманова Гульнара Альбертовна

Редакционный совет

Зяббаров Азат Галимзянович

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

Музафарова Ленара Акмалутдиновна

Директор ФГУ «Земельная кадастровая палата»
по Республике Татарстан

Галеев Гильфан Гайнанович

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

ВЕРСТКА

Леонов Евгений, oneseid@mail.ru

АДРЕС РЕДАКЦИИ

г. Казань, ул. Авангардная, д.74
Для писем: 420103, РТ, Казань, а/я 200
E-mail: vestnikn@mail.ru
Тираж 999 экз.

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».
г. Казань, ул. Актайская, д.21, Заказ №__

За содержание рекламы редакция ответственности не несет.

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

420054, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Авангардная, д.74
Телефон: (843) 278-88-04, ф. 278-88-06
Телефон для консультаций:
533-25-25, 533-25-26, 533-25-27,
Адрес электронной почты:
main-post@gufrs-rt.ru
www.rosreestr.org,
www.to16.rosreestr.ru, www.roseestr.tatar.ru

ФГУ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

420054, Республика Татарстан
г. Казань, ул. В.Кулагина, д.1
Телефон:
(843) 533-10-82, 533-10-92
Адрес электронной почты:
fgu16@u16.kadastr.ru
www.kadastr.tatar.ru

ФИЛИАЛ ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ — ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

420073, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Гвардейская, д. 16Б
Телефон:
(843) 295-36-76
Адрес электронной почты:
tatarstan@rosinv.ru
http://r16.rosinv.ru, http://rti.tatar.ru

Любое использование материалов
без разрешения редакции запрещено.

Распространяется бесплатно

ГРАФИК РАБОТЫ УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

График работы с заявителями отдела приема-выдачи документов Управления по адресу:
г. Казань, ул. Авангардная, 74 (подъезд 2,3)

Понедельник	с 08.00 до 17.00
Вторник	с 08.00 до 19.00
Среда	неприемный день
Четверг	с 08.00 до 19.00
Пятница	с 08.00 до 17.00
Суббота	с 08.00 до 17.00

График работы с заявителями отдела государственной регистрации арестов и выдачи информации о зарегистрированных правах Управления по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, д. 74, (подъезд 4)

Понедельник	с 08.00 до 17.00
Вторник	с 08.00 до 19.00
Среда	с 08.00 до 17.00
Четверг	с 08.00 до 19.00
Пятница	с 08.00 до 17.00
Суббота	с 08.00 до 17.00

График работы с заявителями отдела государственной регистрации ипотеки и договоров долевого участия, отдела государственной регистрации прав юридических лиц и крупных правообладателей Управления по адресу:
г. Казань, ул. Авангардная, д.74, (подъезд 1)

Понедельник	с 08.00 до 17.00
Вторник	с 08.00 до 17.00
Среда	с 08.00 до 17.00
Четверг	с 08.00 до 17.00
Пятница	с 08.00 до 17.00

График работы с заявителями Зареченского отдела Управления по адресу:
г. Казань, ул. Гагарина, 103

Понедельник	с 08.00 до 17.00
Вторник	с 08.00 до 19.00
Среда	неприемный день
Четверг	с 08.00 до 19.00
Пятница	с 08.00 до 13.00
Суббота	с 08.00 до 17.00

ГРАФИК РАБОТЫ С ЗАЯВИТЕЛЯМИ ОБОСОБЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПРИЕМА ДОКУМЕНТОВ

График работы с заявителями обособленных пунктов приема документов отдела приема-выдачи документов Управления по адресам:
г. Казань, ул. Адоратского, д. 29а, г. Казань, ул. Ипподромная, д. 17, г.Казань, ул. Пр. Победы, д.100, г. Казань, ул. Шуртыгина, д.1, г. Казань, ул. Копылова, д. 2.

Понедельник	с 08.00 до 17.00
Вторник	с 08.00 до 19.00
Среда	неприемный день
Четверг	с 08.00 до 19.00
Пятница	с 08.00 до 12.00
Суббота	с 08.00 до 17.00

График работы с заявителями дополнительного пункта приема документов отдела государственной регистрации ипотеки и договоров долевого участия Управления по адресу:
г. Казань, ул. Меридианная, д.1а

Понедельник	с 08.00 до 17.00
Вторник	с 08.00 до 17.00
Среда	с 08.00 до 17.00
Четверг	с 08.00 до 17.00
Пятница	с 08.00 до 16.00
Обеденный перерыв	с 12-00 до 12-45

График работы с заявителями дополнительного пункта приема документов отдела государственной регистрации ипотеки и договоров долевого участия Управления по адресу:
г. Казань, ул. Четаева, д. 5б

Понедельник	с 08.30 до 17.30
Вторник	с 08.30 до 17.30
Среда	с 08.30 до 17.30
Четверг	с 08.30 до 17.30
Пятница	с 08.30 до 16.30
Обеденный перерыв	с 12-00 до 12-45

График работы с заявителями дополнительного пункта приема документов отдела государственной регистрации ипотеки и договоров долевого участия Управления по адресу:
г. Казань, ул. Петербургская, д. 40

Понедельник	с 09.00 до 18.00
Вторник	с 09.00 до 18.00
Среда	с 09.00 до 18.00
Четверг	с 09.00 до 18.00
Пятница	с 09.00 до 17.00
Обеденный перерыв	с 12-00 до 12-45

График работы с заявителями Набережно-Челнинского отдела Управления по адресу:
г. Набережные Челны, ул. Гидростроителей, д. 10.

Понедельник	с 08.00 до 17.00
Вторник	с 08.00 до 19.00
Среда	с 08.00 до 17.00
Четверг	с 08.00 до 19.00
Пятница	с 08.00 до 17.00
Суббота	с 08.00 до 17.00

График работы с заявителями Альметьевского, Бугульминского, Елабужского, Зеленодольского, Лаишевского, Нижнекамского и Чистопольского отделов Управления

Понедельник	с 08.00 до 17.00
Вторник	с 08.00 до 19.00
Среда	с 08.00 до 12.00
Четверг	с 08.00 до 19.00
Пятница	с 08.00 до 17.00
Суббота	с 08.00 до 13.00

График работы с заявителями территориальных отделов Управления Росреестра по РТ (кроме вышеперечисленных)

Понедельник	с 08.00 до 13.00
Вторник	с 08.00 до 19.00
Среда	неприемный день
Четверг	с 08.00 до 19.00
Пятница	с 08.00 до 13.00
Суббота	с 08.00 до 13.00

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

осуществляет прием и выдачу документов по г.Казань, а также по садовым земельным участкам, расположенных в Высокогорском, Верхнеуслонском, Лаишевском, Зеленодольском районах, по следующим адресам:
ул. В. Кулагина, д. 1

Понедельник – Пятница	7.00–19.00
Суббота	8.00–15.00
Воскресенье Без обеда	Выходной

Ул. Авангардная, д.74

Понедельник – Четверг	8.00–17.00
Пятница	8.00–15.45
Суббота	8.00–17.00
Воскресенье	Выходной

Обед: 12.00 – 12.45

ул. Гагарина, д.103

Понедельник – Четверг	8.00–17.00
Пятница	8.00–15.45
Суббота	8.00–17.00
Воскресенье	Выходной

Обед: 12.00 – 12.45

ул. Проспект Победы, д.100

Понедельник – Четверг	8.00–17.00
Пятница	8.00–15.45
Суббота	8.00–17.00
Воскресенье	Выходной

Обед: 12.00 – 12.45

ИНФОМАТЫ В КАЗАНИ



В Казани функционируют информационные киоски — Инфоматы, с помощью которых можно получить справочную информацию, подать заявление на предоставление сведений из Единого государственного реестра

прав или Государственного кадастра недвижимости и затем только прийти получить готовую выписку (справку) или готовый документ по кадастровому учету, предварительно запланировав свое посещение нашей службы.

Инфоматы самообслуживания установлены по следующим адресам:

● Управление Росреестра по Республике Татарстан, ул. Авангардная, 74; ● ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан, ул. Кулагина, 1; ● Кабинет Министров Республики Татарстан, ул. Свободы, 1; ● IT-парк, ул. Петербургская, 52; ● Управление Федеральной миграционной службы по Республике Татарстан, ул. Чехова, 8/2; Государственный жилищный фонд, ул. Четаева, 56; ● Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ, ул. Мусина, 59г. ● Отделение УФМС в Советском районе, ул. Патриса Лумумбы, 52; ● Отделение УФМС в Приволжском районе, ул. Дубравная, 5а; ● ТЦ «Корстон», ул. Ершова, 1а; ● Отделение ГИБДД, Оренбургский тракт, 5; ● ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Республике Татарстан", ул. Сеченова, д. 13а; ● МКДЦ корп. А. г. Казань, ул. Карбышева, 12а; ● Министерство внутренних дел, ул. Дзержинского, 19



Официальный сайт Управления Росреестра по Республике Татарстан WWW.ROSREESTR.ORG

С помощью нашего сайта Вы сможете:

- Благодаря специально разработанной системе «Интернет-запись» записаться на прием документов на государственную регистрацию прав и сделок на объекты недвижимого имущества, расположенные в г. Казани
- Воспользоваться электронным предпринятием документов
- Узнать о готовности документов
- Задать интересующие Вас вопросы специалистам Управления
- Оставить отзыв о работе Управления
- Отправить сообщение руководителю Управления
- Воспользоваться камерами on-line, установленными в залах приема граждан и во всех территориальных отделах Управления.

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

ЖУРНАЛ

КАЗАНСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Специализированное издание о недвижимости
издается с 1997 года

Выходит два раза в неделю –
по понедельникам
и четвергам



www.kazned.ru



- Квартиры
- Дома
- Участки
- Офисы

Более 300 страниц
полезной
информации
в неделю

Места распространения
журнала
«Казанская недвижимость»



В киосках «Горпечать», «Экспресс-Печать», «Союз Печать».

В почтовых отделениях связи, по подписке.

Оптовое распространение: «Мир прессы», «Экспресс логистик», «Идел-пресс».