

# ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ | 1 (05)



## ТЕМА НОМЕРА

Профессионализм – требование времени

## В НОМЕРЕ:

- Государственный регистратор – это не профессия, а должность
- Дисквалификация арбитражных управляющих как мера ответственности
- Кадастровый инженер – кто это? Мнение кадастрового инженера
- Лесные участки как объекты гражданских правоотношений в сфере недвижимости



**Официальный сайт  
Управления Росреестра  
по Республике Татарстан  
[WWW.ROSREESTR.ORG](http://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
- 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.

на правах рекламы

**Управление Росреестра по Республике Татарстан в Интернете:  
[www.to16.rosreestr.ru](http://www.to16.rosreestr.ru), [www.rosreestr.tatar.ru](http://www.rosreestr.tatar.ru)**

# ОТ РЕДАКЦИИ



Продолжающиеся в Управлении Росреестра по Республике Татарстан мероприятия по сокращению и оптимизации штатной численности, активная работа по созданию института кадастровых инженеров, увеличение количества граждан, проходящих подготовку для деятельности в качестве арбитражных управляющих, начавшаяся аттестация и связанные с ней вопросы профессиональной подготовленности сотрудников — все это привело

нас к мысли посвятить этот выпуск «Вестника недвижимости» профессионалам, востребованным в Росреестре и подведомственных ему организациях.

Надеемся, что такой взгляд на ведомство заинтересует и тех, кто хочет найти себе работу в этой сфере, и тех кто уже работает, но не обращал внимание на то, какие интересные профессии у его коллег. Изменяющееся законодательство и административная реформа требу-

ют от нас новых знаний, готовности отвечать на вызов, бросаемый нам временем. Если каждый будет работать над собой, чтобы достигнуть профессионализма, то результат не заставит себя ждать.

А забота коллектива о профессиональном росте молодых сотрудников обеспечит преемственность и быстрое развитие. Палитра наших профессий яркая и интересная, давайте рассмотрим ее внимательнее!

## ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №1 (05) ИЮНЬ 2011

Вести недвижимости	4	Лесные участки как объекты гражданских правоотношений в сфере недвижимости	23
Профессионализм — требование времени	6	О предоставлении сведений из ЕГРП	25
Российская правовая академия в системе профобучения	9	Судебная практика по оспариванию действий	28
Государственный регистратор — это не профессия, а должность	10	Дисквалификация арбитражных управляющих как мера ответственности	30
Госземинспектор — кто он?	11	Кадастровый инженер — кто это?	32
Новая специальность — кадастровый инженер	13	Мнение кадастрового инженера	32
Вопросы-ответы	15	О нас	34

# ВЕСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

## НАС ПОСЕТИЛИ



### 25-26 МАЯ СОВМЕСТНАЯ ДЕЛЕГАЦИЯ ВСЕМИРНОГО БАНКА, МИНИСТЕРСТВА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И РОСРЕЕСТРА

В рамках визита было проведено два рабочих совещания по вопросам, связанным с ходом реализации проекта Всемирного банка «Анализ социально-экономических последствий введения налога на недвижимость на основе результатов массовой оценки недвижимости».

Напомним, в августе прошлого года Росреестром с целью реализации контракта Всемирного банка была создана тематическая группа «Оценка объектов недвижимости». В процессе выполнения контракта на примере двух российских регионов (Калужская область и Республика Татарстан) предполагается отработать систему мероприятий, направленных на анализ социально-экономических последствий введения местного налога на недвижимость. Данная услуга разрабатывается для органов местного самоуправления и будет доступна на портале государственных услуг Росреестра.

25 мая в Центральном здании Управления обсудили ход реализации проекта Всемирного банка и проблемы, возникшие в ходе разработки мероприятий по введению в России налога на недвижимость.

26 мая в Набережночелнинском отделе Управления Росреестра по Республике Татарстан при участии представителей органов местного самоуправления и УФНС России обсудили вопросы, непосредственно касающиеся социально-экономических последствий введения налога на недвижимость.

По словам начальника Управления оценки объектов недвижимости Росреестра Алексея Штейникова, основные задачи ведомства при реализации проекта Всемирного банка сконцентрированы на определении справедливой налогооблагаемой базы, основанной на рыночных показателях и исключении двойного счета налога, т.е. отдельно на землю и дом, а также определению оптимальной налоговой ставки единого налога как для физических, так и юридических лиц.

### 30 МАРТА ПРЕДСТАВИТЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ



В рамках визита гости ознакомились с системой оказания в республике государственных и муниципальных услуг по принципу «одного окна», с электронными новациями, применяемыми в работе с заявителями Управления Росреестра по РТ и ФГУ «ЗКП» по РТ в рамках оказания государственных услуг в электронном виде, а также с организацией работы в рамках осуществления государственного земельного контроля.



### 5 АПРЕЛЯ ПРЕДСТАВИТЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ.

Цель визита: изучение опыта Управления в части передачи полномочий по приему и выдаче документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставлению сведений из ЕГРП Федеральному государственному учреждению «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан». ●

### РАБОЧИЙ ВИЗИТ В РЕСПУБЛИКУ БАШКОРТОСТАН

12 апреля рабочая группа в составе заместителя министра финансов РТ Р.Х. Сулейманова, заместителя руководителя Управления Росреестра по РТ А.П. Костина и технического директора ОАО «Республиканский кадастровый центр «Земля»» Р.Р. Мерзакреева посетила Республику Башкортостан. Цель визита: Обмен опытом с коллегами по вопросам формирования налогооблагаемой

базы и межведомственного взаимодействия в части актуализации базы по земельному налогу.

В рамках визита было проведено несколько встреч с представителями Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, Министерства финансов Республики Башкортостан, Управления Росреестра по Республике Башкортостан, Управления ФНС России по Республике Башкортостан, ФГУ

«Земельная кадастровая палата» по Республике Башкортостан, Управления по земельным ресурсам Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и ГУП «Башзеомценка».

### УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РТ СТАНОВИТСЯ БЛИЖЕ

С 23 мая сдать документы на государственную регистрацию сделок (купля-продажа, дарение и т.д.), договоров ипотеки

и долевого участия также можно в дополнительных пунктах приема Управления Росреестра по Республике Татарстан, расположенных в г. Казани.

#### Адреса дополнительных пунктов:

- ул. Ипподромная, д.17 (в порядке «живой очереди»);
- ул. Шуртыгина, д.1 (в порядке «живой» очереди);
- ул. Адоратского, д.296 (в порядке «живой» очереди)

и предварительной Интернет-записи);

■ пр. Победы, д.100 (в порядке «живой» очереди и предварительной Интернет-записи).

Воспользоваться услугой «Интернет-запись» можно на сайте Управления [www.rosreestr.org](http://www.rosreestr.org).

Обращаем Ваше внимание на то, что прием заявлений на прекращение регистрационной записи об ипотеке, о внесении регистрационной записи о законном владельце закладной и на регистрацию соглашения об изменении содержания закладной ввиду коротких сроков регистрации будет осуществляться только в Центральном офисе Управления по ул.Авангардная, д.74.

#### ТАТАРСТАНЦЫ ОЦЕНИЛИ УДОБСТВО «ЭКСТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ РЕГИСТРАЦИИ»

В мае исполнился ровно год как Управление Росреестра по РТ внедрило систему экстерриториальной регистрации.

Около 2 тыс. татарстанцев уже воспользовались данной услугой и в полной мере оценили ее удобство.

Напомним, благодаря экстерриториальной регистрации заявители получили возможность обращаться в пункты приема документов Управления, расположенные в г.Казани и г.Набережные Челны, а также в Альметьевском, Верхнеуслонском, Высокогорском, Елабужском, Зеленодольском, Лаишевском, Нижнекамском, Пестречинском, Тукаевском районах за регистрацией прав на объекты недвижимого имущества, расположенные в любом из вышеуказанных районов.

Так, например, право собственности на квартиру, расположенную в Альметьевске, Вы можете зарегистрировать в Нижнекамском или Елабужском отделах Управления Росреестра по РТ.

Также хотим обратить внимание на то, что экстерриториальной регистрацией могут воспользоваться заявители, обращающиеся за «первичной»

государственной регистрацией прав на объекты недвижимого имущества, в отношении которых Федеральным законом от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества» («Дачная амнистия») установлен упрощенный порядок государственной регистрации.

В случае, если право на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства ранее зарегистрировано в Едином государственном реестре прав, то государственная регистрация прав на создаваемые или созданные на таких земельных участках объекты будет осуществляться по месту их фактического нахождения.

#### КЗИО ПРИНИМАЕТ ВЫПИСКИ ИЗ ГКН В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

С 21 марта любому заявителю предоставляется возможность при подаче пакета документов в Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования г.Казани на предоставление земельного участка или заключение договора аренды земли предоставлять выписку из Государственного Кадастра недвижимости (ГКН) в электронном виде (каб.103а, ул.Груздева,5).

Заказать сведения из ГКН в электронном виде можно не покидая дома или рабочего места с помощью портала государственных услуг Росреестра (<https://portal.rosreestr.ru>). Оплату за предоставление сведений из ГКН также можно произвести с помощью портала. Ответ по данному запросу заверенный ЭЦП, заявитель получит в электронном виде на указанный в запросе электронный адрес.

Также, обращаем Ваше внимание на то, что предоставле-

ние электронных документов Вам обойдется значительно дешевле. Так, например, плата за предоставление кадастровой выписки об объекте недвижимости в виде электронного документа для физических лиц составляет 150 рублей, для юридических — 300, а в виде бумажного — уже 400 и 1200 соответственно.

#### В ТАТАРСТАНЕ ЗАПИСАТЬСЯ НА РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ МОЖНО ЧЕРЕЗ ИНТЕРНЕТ

С 21 марта во всех территориальных отделах Управления Росреестра по Республике Татарстан начала действовать услуга «Интернет-запись».

Напомним, ранее интернет-записью можно было воспользоваться только для обращения в Центральный офис Управления расположенный по адресу г.Казань, ул. Авангардная, 74.

Теперь же каждый желающий имеет возможность записаться на прием к специалисту Управления в любой территориальный отдел Управления на удобное время, не покидая своего дома или рабочего места. Для этого необходимо зарегистрироваться на официальном Интернет-сайте Управления ([www.rosreestr.org](http://www.rosreestr.org)), в разделе «Предварительная запись».

После этого на странице услуги заявитель самостоятельно определяет цель своего обращения, структурное подразделение Управления, в которое необходимо подать документы или получить готовые (с учетом территориальной принадлежности объекта недвижимого имущества), а также желаемое время приема. В случае, если необходимая информация внесена правильно, системой предлагается распечатать талон, подтверждающий произведенную запись.

Хотелось бы отметить, что распечатывать талон не обязательно, так как список всех записавшихся через интернет заявителей имеется у администратора. Достаточно запомнить номер талона и сообщить его администратору. ●

#### КАЗАНЬ ЛИДЕР ПО РОСТУ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ В 2010 ГОДУ

Наибольший рост цен на жилье в 2010 году среди российских городов зафиксирован в Казани. Рост цен на квартиры в столице Татарстана составил 8,3% за год, сообщает [lenta.ru](http://lenta.ru). По информации национальной ассоциации сметного ценообразования и стоимостного инжиниринга (НАСИ), средневзвешенная цена на жилье в Казани по итогам 2010 года составила 40,4 тыс. рублей.

#### ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА ПРИНЯЛА ЗАКОН ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ МНОГОДЕТНЫХ СЕМЕЙ ЗЕМЛЕЙ

Госдума приняла во втором и третьем чтениях закон, направленный на обеспечение многодетных семей земельными участками. Изменения вносятся в ст.16 федерального закона «О содействии развитию жилищного строительства» и Земельный кодекс РФ.

В законе прописано, что граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно, в том числе для индивидуального жилищного строительства, без торгов и предварительного согласования мест размещения объектов находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в случаях и в порядке, которые установлены законами субъектов РФ. Предельные (максимальные и минимальные) размеры таких земельных участков устанавливаются законами субъектов РФ.

Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Источник: РБК

# ПРОФЕССИОНАЛИЗМ — ТРЕБОВАНИЕ ВРЕМЕНИ

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



**ОЧЕНЬ ЧАСТО ЗВУЧИТ МНЕНИЕ, ЧТО ПРИ НАЛИЧИИ НА РЫНКЕ ТРУДА БОЛЬШОГО КОЛИЧЕСТВА ПРЕТЕНДЕНТОВ С ВЫСШИМ ОБРАЗОВАНИЕМ НАЙТИ ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ХОРОШЕГО СПЕЦИАЛИСТА ДЛЯ ЗАМЕЩЕНИЯ ВАКАНТНОЙ ДОЛЖНОСТИ ДОВОЛЬНО ТАКИ СЛОЖНО**

Но вопросы качества высшего образования оставим специалистам в сфере образования. Ведь на самом деле подбор кадров напоминает лотерею: повезет или не повезет. Ни конкурс, ни стажировки, ни рекомендации не могут гарантировать, что принятый на работу сотрудник с первого же дня начнет показывать чудеса профессионализма либо быстро освоит новые требования. Ротация кадров и постоянный отсев неудачных кандидатур неизбежен, хотя, конечно же, очень болезненен.

Но вот сотрудник прошел кадровый отбор и приступил к работе. Он обладает опре-

деленным набором теоретических знаний и, может быть, какими-то практическими навыками. Наступает время формирования специалиста. В этот период важно все: и желание сотрудника освоить новые навыки, желание коллег помочь ему, умение начальника своевременно определить потенциал сотрудника и выявить пробелы в теоретических знаниях. По завершению этого периода доучивания специалист обретает уверенность в своих знаниях и навыках, находит свою нишу в общем процессе и выходит на требуемый уровень результативности. Можно успокоиться? Нет!

Современный профессионализм динамичен, требует постоянного развития, расширения кругозора. И это не только результат конкурентной борьбы (востребованность действительно профессиональных сотрудников на рынке труда достаточно высока), а требование времени. Невозможно достичь поставленных целей, используя только старый багаж накопленных знаний и опыта. Требуется все больше и больше знаний, умений и навыков. От хорошо подготовленного и опытного регистратора требуется освоение сферы кадастрового учета, кадастровый инженер должен правильно определять правоустанавливающий документ на объект недвижимости, от инспектора государственного земельного контроля требуются и инженерные знания землеустроительных работ, и умение юридически правильно оформить все доказательства, правильно определить субъекта правонарушения. Примеров расширения требований к уже освоенной профессии множество. Административная реформа идет по пути сокращения численности госслужащих, оптимизации функций, но это неизбежно ведет к передаче функций сотрудникам, которые никогда ими не занимались.

В современных условиях повышения квалификации из планируемого и предсказуемого мероприятия становится интересующим всех процессом, в котором важен результат, а не сам процесс. Но как обеспечить этот результат? Успевают ли системы повышения квалификации меняться согласно требованиям времени?

Направляя сотрудника на курсы повышения квалифи-

кации, работодатель ждет результата в виде качественно нового уровня знаний этого сотрудника. Однако часто можно слышать отзывы слушателей курсов о том, что преподаватели прочитали им курс, состоявший из азов профессии, базовых знаний, которые нужно повторять и знать, но новаций на курсах не прозвучало. Хорошо, если в преподавании на курсах повышения квалификации участвуют опытные практики, но очень не хватает специалистов, которые могли бы дать новый уровень именно теоретических знаний, помочь понять новые тенденции в развитии государства и общества, новые задачи, которые решает меняющееся законодательство. Крайне не хватает таких специалистов в сфере преподавания.

Резонно предположить возражения: формируйте заказ, вносите изменения в программу курсов повышения квалификации. И это уже новый вызов для работодателя. Если хочешь получить высококвалифицированного специалиста, профессионала широкого профиля, то сумей правильно поставить задачу образовательному учреждению, работай вместе с ним над подготовкой каждого направления в многообразных формах деятельности.

Формы взаимодействия в процессе повышения квалификации в Управлении Росреестра по Республике Татарстан нарабатаны. Опытные специалисты Управления преподают на курсах, отзывы о таких лекциях очень хорошие. Преподаватели образовательных учреждений, в свою очередь, участвуют в кадровых комиссиях Управления в качестве независимых экспертов. Слушая ответы сотрудников Управления на конкурсах, экзаменах и аттестациях, преподаватели делают заметки о темах, требующих большего внимания. В этом процессе должна быть взаимная заинтересованность. Сегодня мало рассказать об изменениях в законодательстве, эту информацию совре-

менный специалист должен искать, находить и применять ежедневно. Речь идет об освоении новых профессий в процессе повышения квалификации, о пропаганде успешных проектов, об освоении новых навыков в работе с со-

временной техникой. При неготовности системы повышения квалификации к решению такого уровня проблем, специалисты вынуждены больше внимания уделять самообразованию, развивать профессиональное любопытство,

быть в постоянном поиске необходимой ему информации. В этих условиях взаимопомощь в коллективах, наставничество, постоянная забота руководителей подразделений об информированности специалистов, создание условий для

продуктивного коллективного обсуждения возникающих проблем становятся одним из главных условий развития профессионализма специалистов, обеспечивающего успешное решение задач нового времени. ●

**РЕДАКЦИЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ» РЕШИЛА ПОПОДРОБНЕЕ УЗНАТЬ О ТОМ, КАК ОРГАНИЗОВАН В УПРАВЛЕНИИ РОСРЕЕСТРА ПО РТ ПРОЦЕСС ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ГРАЖДАНСКИХ СЛУЖАЩИХ. ЗА КОММЕНТАРИЯМИ МЫ ОБРАТИЛИСЬ К НАЧАЛЬНИКУ ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ И КАДРОВ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ЕВГЕНИИ БАБИЧ**

**При обсуждении профессионального уровня государственных служащих употребляются и термин переподготовка, и термин повышение квалификации. В чем разница?**

Дополнительное профессиональное образование государственных гражданских служащих Российской Федерации осуществляется в соответствии со статьей 62 Федерального закона от 27 июля 2004 года № 79-ФЗ «О государственной гражданской службе Российской Федерации» и Положением о порядке получения дополнительного профессионального образования государственными гражданскими служащими Российской Федерации, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 28 декабря 2006г. №1474 «О дополнительном профессиональном образовании государственных гражданских служащих».

Дополнительное профессиональное образование гражданского служащего включает в себя профессиональную переподготовку, повышение квалификации и стажировку.

Основанием для направления гражданского служащего на профессиональную переподготовку, повышение квалификации и стажировку являются:

1) назначение гражданского служащего на иную должность гражданской службы в порядке должностного роста на конкурсной основе;

2) включение гражданского служащего в кадровый резерв на конкурсной основе;

3) результаты аттестации гражданского служащего.

Повышение квалификации гражданского служащего осуществляется по мере необходимости, но не реже одного раза в три года.

Гражданский служащий впервые принятый на должность гражданской службы, направляется на повышение квалификации по истечении испытательного срока и ли шести месяцев после поступления на гражданскую службу. Профессиональная переподготовка, повышение квалификации и стажировка гражданского служащего осуществляются с отрывом, с частичным отрывом или без отрыва от гражданской службы.

Вид, форма и продолжительность получения дополнительного профессионального образования устанавливаются представителем нанимателя в зависимости от группы и категории должности гражданской службы, замещаемой гражданским служащим, в порядке, определяемом Президентом Российской Федерации.

Повышением квалификации государственных гражданских служащих является обновление знаний и совершенствование навыков государственных гражданских служащих, имеющих профессиональное образование,

в связи с повышением требований к уровню их квалификации и необходимостью освоения ими новых способов решения профессиональных задач.

Повышение квалификации государственных служащих осуществляется в целях:

■ освоения актуальных изменений в конкретных вопросах профессиональной деятельности государственных гражданских служащих — объемом от 18 до 72 аудиторных часов (краткосрочное повышение квалификации);

■ комплексного обновления знаний государственных гражданских служащих по ряду вопросов в установленной сфере профессиональной служебной деятельности для решения соответствующих профессиональных задач — объемом от 73 до 144 аудиторных часов.

Освоение государственными гражданскими служащими образовательных программ повышения квалификации завершается обязательной государственной итоговой аттестацией, предусматривающей следующие виды аттестационных испытаний:

■ по краткосрочным программам повышения квалификации — экзамен в форме тестирования;

■ по программам повышения квалификации объемом свыше 72 часов — экзамен в форме тестирования и защиты итоговой работы.



По результатам проведения обязательной государственной итоговой аттестации выдаются документы государственного образца:

■ удостоверение о краткосрочном повышении квалификации — государственным гражданским служащим, прошедшим обучение по программ объемом от 18 до 72 часов;

■ свидетельство о повышении квалификации государственным гражданским служащим, прошедшим обучение по программ объемом от 73 до 144 часов.

**Как организуется повышение квалификации?**

Организация повышения квалификации осуществляется на основе государственного заказа

Размещение указанного государственного заказа осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 2005 года № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд»,

в образовательных учреждениях профессионального образования, имеющих лицензию на проведение профессиональной переподготовки и повышения квалификации гражданских служащих и государственную аккредитацию.

Формирование указанного государственного заказа осуществляется государственными органами по согласованию с соответствующим органом по управлению государственной службой с учетом функций государственных органов и их специализации, а также с учетом профессионального образования по должностям гражданской службы, замещаемым в этих государственных органах.

Государственный заказ на профессиональную переподготовку, повышение квалификации и стажировку федеральных гражданских служащих, включая его объем и структуру, утверждается Правительством Российской Федерации после вступления в силу федерального закона о федеральном бюджете на соответствующий год.

Государственный заказ субъекта Российской Федерации на профессиональную переподготовку, повышение квалификации и стажировку гражданских служащих субъекта Российской Федерации, включая его объем и структуру, утверждается законом или иным нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом положений настоящей статьи.

#### **Есть ведь еще и самообразование, оно учитывается?**

В соответствии с требованиями статьи 11 «Положения о порядке получения дополнительного профессионального образования государственными гражданскими служащими Российской Федерации», утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 28 декабря 2006 года №1474 «О дополнительном профессиональном образовании государственных

гражданских служащих Российской Федерации» гражданскими служащими Управления Росреестра по Республике Татарстан разработаны индивидуальные планы профессионального развития на период с 2010 по 2012 г.

Индивидуальные планы профессионального развития гражданского служащего разработаны гражданскими служащими в соответствии с должностным регламентом совместно с непосредственным начальником отдела сроком на три года и утверждены заместителем руководителя Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, курирующим деятельность отдела, в котором гражданские служащие осуществляют свою профессиональную деятельность.

#### **А как проходит повышение квалификации в Управлении Росреестра по Республике Татарстан? Как Вы оцениваете его результаты?**

В соответствии со статьей 62 Федерального закона от 27 июля 2004 года № 79-ФЗ «О государственной гражданской службе Российской Федерации», государственным заказом на профессиональную переподготовку, повышение квалификации и стажировку федеральных государственных гражданских служащих и приказом от 01 июня 2010 г. №552-к-л/с «Об утверждении плана обучения государственных гражданских служащих территориальных органов и центрального аппарата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на 2010 год» за 2010 год прошли повышение квалификации 100 государственных гражданских служащих: из них по программе:

Подготовка руководителя. Организация работы по мониторингу и повышению эффективности деятельности — 1 гражданский служащий;

Управление персоналом — 3 гражданских служащих;

Документационное обеспечение деятельности. Современная организация работы архива, в т.ч. хранения учетно — регистрационных документов — 6 гражданских служащих;

Особенности осуществления государственного земельного контроля и контроля за проведением землеустройства — 2 гражданских служащих;

Современные подходы к организации создания инфраструктуры пространственных данных, картографо-геодезических фондов и совершенствования картографической деятельности — 1 гражданский служащий;

Управление государственными и муниципальными заказами — 1 гражданский служащий;

Основы государственной гражданской службы для лиц, впервые принятых на государственную службу — 3 гражданских служащих;

Государственный кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости — 1 гражданский служащий;

Государственный контроль и надзор в сфере саморегулируемых организаций — 2 гражданских служащих;

Антикоррупционные технологии в профессиональной деятельности государственных служащих — 1 гражданский служащий.

В Казанском юридическом институте (филиал) ГОУ ВПО Российской правовой Академии Министерства юстиции Российской Федерации (повышение квалификации) — 14 гражданских служащих, в т.ч., по направлению «прием — выдача документов при осуществлении регистрационно — учетных действий и совершенствование работы с заявителями» — 3 гражданских служащих;

по направлению «правовая экспертиза документов при осуществлении регистрационно — учетных действий и ведении единого государственного реестра прав» — 11 гражданских служащих.

В Поволжском юридическом институте (филиале) Российской правовой Академии Министерства юстиции Российской Федерации по спецкурсу подготовки специалистов для исполнения функций государственного регистратора прошли обучение 65 гражданских служащих.

За добросовестное посещение занятий, активное участие в процессе обучения и общественной жизни факультета повышения квалификации, а также за высокий уровень при итоговом тестировании директором Поволжского юридического института (филиала) Российской правовой Академии Министерства юстиции Российской Федерации П.П.Сергуном объявлена благодарность следующим сотрудникам Управления Росреестра по Республике Татарстан:

Гульмановой Наиле Шавкатовне — ведущему специалисту — эксперту отдела приема — выдачи документов;

Кашшаповой Рузиле Саматовне — главному специалисту — эксперту отдела государственной регистрации ипотеки и договоров долевого участия;

Фахрутдинову Рамилю Закариевичу — ведущему специалисту — эксперту отдела государственной регистрации сделок и перехода прав физических лиц;

Абрамовой Анастасии Валентиновне — ведущему специалисту — эксперту отдела приема — выдачи документов;

Тимашевой Наталье Борисовне — главному специалисту — эксперту отдела государственной регистрации сделок и перехода прав физических лиц;

Макаровой Наталье Вячеславовне — главному специалисту — эксперту отдела государственной регистрации прав физических лиц.

На 2011 год планируется обучить по спецкурсу подготовки специалистов для исполнения функций государственного регистратора 45 гражданских служащих. ●



# РОССИЙСКАЯ ПРАВОВАЯ АКАДЕМИЯ В СИСТЕМЕ ПРОФОБУЧЕНИЯ

И. Б. ПЕТРУНИНА / К.Ю.Н., ДИРЕКТОР КАЗАНСКОГО ЮРИДИЧЕСКОГО ИНСТИТУТА (ФИЛИАЛА) РПА МИНЮСТА РОССИИ, ЧЛЕН КОЛЛЕГИИ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Вопросы профессионального совершенствования государственных служащих являются ключевыми в системе государственной службы и кадровой политики. В условиях кардинального реформирования системы государственного и муниципального управления Российской Федерации требования к компетенции государственных служащих существенно возрастают.

Казанским юридическим институтом накоплен значительный опыт взаимодействия с различными федеральными и региональными органами государственной власти в сфере повышения квалификации и профессиональной подготовки кадров.

Факультет повышения квалификации Казанского юридического института (филиала) Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российская правовая академия Министерства юстиции Российской Федерации» (КЮИ (ф) РПА Минюста России) в соответствии с «Положением о Факультете повышения квалификации» (далее ФПК) с 2002 года осуществляет работу по совершенствованию профессиональной подготовки и повышению квалификации специалистов подразделений Федеральной службы судебных приставов, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картогра-

фии, специалистов органов, уполномоченных в субъектах Российской Федерации на государственную регистрацию актов гражданского состояния (ЗАГС), специалистов Управления Министерства юстиции Российской Федерации по Приволжскому федеральному округу, специалистов Управления Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору по Республике Татарстан, нотариусов, а также кандидатов в кадры для антикризисного управления (арбитражных управляющих).

С 2005 года в Казанском юридическом институте (филиале) РПА Минюста России прошли обучение 26 специалистов на государственных регистраторов, а также 1088 специалистов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по следующим специализациям курсов повышения квалификации: специалисты в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; специалисты по правовой экспертизе при регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; специалисты по приему и выдаче документов, поступающих на государственную регистрацию; специалисты по ведению и хранению ЕГРП из Республики Татарстан, Республики Марий Эл, Республики Чувашия, Республики Мордовия, Кировской области, Саратовской области, Нижегородской области.

Курсы повышения квалификации направлены на систематизацию и углубление теоретических и практических знаний при осуществлении регистрационно-учетных действий и ведении единого государственного реестра прав.

Программы обучения по по-

вышению квалификации специалистов включают, помимо теоретических аспектов, специфику практической деятельности государственного служащего, поэтому к проведению занятий привлекаются наиболее квалифицированные специалисты Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

При подведении итогов обучения учитывается активность слушателей, результаты контрольных работ, проводится комплексная оценка уровня знаний слушателей в виде тестирования. С учетом целей обучения и установленных требований к содержанию программ обучения определяется уровень освоения программы.

В целях анализа качества учебного процесса по специально разработанной РПА Минюста России анкете проведено анкетирование специалистов Росреестра. В результате анализа анкет установлено: высокую полезность и высокий интерес занятий оценили 93,4% слушателей. При ответах на вопросы анкеты практически 100% высоко оценили уровень курсов и учебной программы, выставили оценку «отлично» — 69,6%, «хорошо» — 30,4%. Практически все слушатели высоко оценили занятия, проводимые преподавателями института и приглашенными специалистами.

В своем докладе на расширенном заседании-семинаре проректор по повышению квалификации Российской правовой академии Минюста России Е. А. Чесфанова выделила четыре базовых принципа образовательной деятельности по направлению повышения квалификации:

- организация учебного процесса и ведение обучения на основе единых образовательных стандартов;

- сочетание централизованного и регионального подходов при реализации образовательных программ;

- использование различных форм дополнительного профессионального образования, в том числе апробация и внедрение очно-заочной формы обучения;

- применение передовых методов обучения и современных технических средств.

Отмечу, что они положены в основу совершенствования деятельности ФПК Казанского юридического института (филиала) Академии в 2011 году.

Участие сотрудников Института, согласно договору о возмездном оказании экспертных услуг, в работе аттестационных, конкурсных и квалификационных комиссиях Управления Росреестра по РТ, позволяет вносить необходимые коррективы в процесс обучения слушателей ФПК и решать проблемы повышения эффективности, качества проводимых занятий.

Реалии сегодняшнего дня требуют дальнейшего совершенствования работы в этом направлении с учетом изменений нормативно-правовой базы, регламентирующей условия и порядок повышения квалификации государственных гражданских служащих.

В этом направлении Казанский юридический институт уже сегодня готов вести такую работу, располагает учебно-материальной базой и преподавательским составом, что позволяет на высоком уровне решать эту важную государственную задачу.

Мы готовы к сотрудничеству! ●

# ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР — ЭТО НЕ ПРОФЕССИЯ, А ДОЛЖНОСТЬ

АБДРАХМАНОВА ГУЛЬНАРА АЛЬБЕРТОВНА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Именно так определено федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Чтобы быть назначенным на должность регистратора, нужно быть гражданином Российской Федерации, успешно пройти специальные курсы и сдать квалификационный экзамен и при этом иметь высшее образование и опыт работы по юридической специальности не менее чем три года или опыт работы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, не менее чем два года, либо иметь иное высшее образование и опыт работы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, не менее чем три года.

Все достаточно определено и понятно. Но вот давайте представим специалиста, который после нескольких лет работы в сфере регистрации назначен на должность регистратора. Что изменилось? В первую очередь — уровень ответственности. Ведь этот специалист, еще вчера имевший целью своей деятельности обеспечить равномерное движение документооборота и правильное оформление принятого кем-либо решения, сегодня должен самостоятельно принять это решение. А это не только приятное для самолюбия ощущение власти, но и готовность ответить на возражения любого, кто несогласен с принятым тобой решени-

ем, готовность защитить свое решение, в том числе и в судебном порядке.

Когда речь идет только об одном, пусть даже выстраданном решении, то это выглядит как рядовая, обычная работа. Но когда в день надо принять несколько десятков решений, подписать несколько десятков подготовленных специалистами информации из ЕГРП, картина становится иной. Регистрацию прав и сделок с недвижимостью давно сравнивают с конвейером, есть даже такой термин — «регистрационный конвейер». Очень опасно для регистратора стать просто одним из механизмов этого конвейера. Регистратор должен управлять регистрационным конвейером, ведь это ему надлежит принять решение — быть или не быть регистрации. И управлять этим конвейером следует на всем его протяжении от приема и до выдачи документов. Случавшиеся в истории становления регистрационной системы периоды, когда регистратор самоустранился от вопросов правильного приема документов, консультирования заявителей, оформления дела правоустанавливающих документов, очень быстро приводили к заторам на так любимом регистраторами участке регистрационного конвейера, который называется правовая экспертиза. Если регистратор не озаботится достаточностью знаний у специалиста, ведущего прием и консультирующего заявителя, то плохое качество принятых документов вынудит принимать решения о приостановлении, направлять запросы и т.д. Плохо всем — и заявителям, и регистратору. Употребляя термин «управлять регистрационным конвейером» я не имею ввиду организационно-

властные полномочия, а именно влияние, обучение, информационное взаимодействие, участие в обсуждении проблемных ситуаций.

От регистратора требуется выработать предложения для заявителя с целью получения положительного результата по его заявлению. Законодатель предусмотрел активную позицию регистратора, который при приостановлении процедуры регистрации должен предпринять меры для разрешения сомнений и противоречий.

И вот в этой круговерти — принять решение, проследить за правильным и своевременным его исполнением, взаимодействовать со специалистами приема-выдачи, взаимодействовать с заявителем и смежными организациями, и все это с позиции должностного лица, обладающего правом принять решение, которое может быть отменено только в судебном порядке, так вот во всей этой круговерти регистратор должен не заболеть звездной болезнью профессионального снобизма, сохранить первоначальный профессиональный интерес к распутыванию сложных правовых головоломок, не разучиться видеть за каждым заявлением человека, который ждет от тебя законного (в его понимании, т.е. справедливого для него) решения. И эти ожидания нельзя обмануть, ты ведь государственный регистратор, не частное лицо.

И вот с этим грузом ответственности идет по профессиональной стезе регистратор. Не каждый, пусть даже опытный, специалист, чувствует в себе готовность стать регистратором, довольно часто слышны обсуждения на тему «зачем мне это нужно». Но те, кто взял на себя эту ответственность, открывают для

себя новые краски профессионализма, новые эмоции, удовлетворение от результата.

Часто вспоминаю одну ситуацию. На прием обратился пожилой мужчина, который сформулировал свою проблему так: «мне бы, кызым, печать надо поставить, чтобы газовики в новый дом побыстрее газ провели». Услышав такое, уже приготовилась разъяснять ему, что это не просто так печать поставить. А потом сама себя остановила, подумав, а зачем ему обязательно знать всю эту кухню, зачем его пугать масштабами задач и нелегкостью этого пути. Направила я его сдать документы на регистрацию, выбрав нужные из его объемистой папки, решив, что пусть для него это останется процедурой получения необходимой печати. Зная, что его право на дом зарегистрировано и защищено, я за него спокойна, газовики проведут в дом газ, а правовой пропагандой будем заниматься с молодежью, когда это будет нужно. Если проявлять профессионализм, не требуя ежеминутного признания и похвалы, не выпячивая свои знания и не унижая тех, кто этими знаниями не обладает, уважение придет обязательно, и оно будет искренним и основательным, это уважение.

От имени первых регистраторов республики хочу пожелать молодым регистраторам и тем, кто хочет стать регистратором, всегда работать над собой, повышая свой профессионализм и делать все, чтобы от вашего профессионализма стало лучше людям, изменился к лучшему мир вокруг вас. И не забывайте о регистраторской взаимопомощи, поддерживайте традиции принципиальности и новаторства регистраторов Татарстана. ●

# ГОСЗЕМИНСПЕКТОР — КТО ОН?

**СЛОВО ИНСПЕКТОР В ПЕРЕВОДЕ С ЛАТЫНИ ОЗНАЧАЕТ ЛИЦО, НАДЗИРАЮЩЕЕ ЗА ЧЕМ ЛИБО (ЛАТ. INSPECTOR, ОТ INSPICERE, ОТ IN — В, НА, И SPICERE — СМОТРЕТЬ). НЕСМОТЯ НА ТО, ЧТО В ОБИХОДЕ СЛОВО ИНСПЕКТОР ЧАСТО АССОЦИИРУЕТСЯ С ИНСПЕКТОРОМ ДОРОЖНОГО ДВИЖЕНИЯ, СУЩЕСТВУЕТ ЕЩЕ МНОЖЕСТВО ДРУГИХ ИНСПЕКТОРОВ, МЕНЕЕ ПОПУЛЯРНЫХ В НАРОДЕ, НО ИГРАЮЩИХ НЕМАЛОВАЖНУЮ РОЛЬ В ОБЕСПЕЧЕНИИ БЕСПЕРЕБОЙНОЙ РАБОТЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ МАШИНЫ**

**МИННИКАЕВ АЛМАЗ** / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ, ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА И МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Задача любого инспектора, будь это инспектор труда, финансовый инспектор, инспектор по кадрам или инспектор по охране природы заключается не только в надзоре за теми или иными процессами и наказании виновных, но и в регулировании этих процессов, в их улучшении. В данной статье речь пойдет о госземинспекторах — государственных инспекторах по использованию и охране земель, сотрудниках Управления Росреестра по Республике Татарстан (далее — Управление) осуществляющих государственный земельный контроль.

История государственно-земельного контроля, как и история иных государственных функций связанных с землей, своими корнями уходит в почти пятивековое прошлое, когда был создан первый межевой орган государства Российского, положившего начало государственным землеустроительным и земельно-учетным работам, вошедшим в историю как Писцовые межевания. В восемнадцатом веке при Сенате образуется Межевая Канцелярия, располагавшаяся в Кремле, которая организовала и провела в жизнь Генеральное (1766-1861 гг.) и Специаль-

ное (1806-1882 гг.) межевания, позволившие навести порядок в использовании российских земель. Наличие достоверной информации о состоянии земель во все времена не только упрощало управление земельным фондом государства, но и обеспечивало соблюдение прав и обязательств ее пользователей.

Земельными вопросами во все времена занимались высокообразованные люди, имеющие широкие знания. В 15-16 веках в Российском государстве земельные работы выполняли представители самых известных княжеских и боярских фамилий, а профессиональные навыки передавались из поколения в поколение. Людей, занимавшихся вопросами устройства земель на Руси, называли землемерами. В связи с развитием науки в дальнейшем появляются такие профессии как геодезист, маркшейдер, топограф, инженер землеустроитель, картограф и другие по сути связанные с землей профессии. Сегодня, в связи с возникновением института собственности на землю, профессий, связанных с землей, стало еще больше. Это кадастровые инженеры, работники министерств, ведающих земельными отношениями, менеджеры по продаже земель, муниципальные служащие, занимающиеся земельными вопросами и т.д.

Развитие земельных отношений в России всегда обеспечивалось людьми, смысл профессии которых заключался в гарантии соблюдения земельного законодательства. Сегодня эта профессия называется государственный инспектор по использованию и охране зе-

мель. В своем содержании эта профессия неразрывно связана с защитой прав субъектов земельных правоотношений и соблюдением норм закона в этой сфере. Именно поэтому они являются государственными служащими.

Госземинспектора являются сотрудниками Управления Росреестра. Всего в Управлении на сегодняшний день трудятся более тысячи работников. Положением об Управлении за сотрудниками закреплено множество полномочий, таких как регистрация прав, контроль за ведением государственно-кадастра недвижимости, землеустройство, кадастровая оценка земель, надзор и лицензирование геодезической и картографической деятельности, а так же государственный земельный контроль, который как раз и осуществляется госземинспекторами. Количество инспекторов в Управлении на сегодняшний день составляет 130 человек, то есть около 10% от общего количества сотрудников.

Если заглянуть в историю Российского государства и изучить сведения о древнем периоде русского землепользования и землевладения (с начала XII века), то можно заметить «зародыши» современных элементов земельных отношений и прообразы государственных инспекторов по использованию и охране земель. Например, в инвентарных юридических актах XII века, содержащих краткое описание земель, можно угадать наши межевые планы; в статьях газеты «Русская Правда» о межах и межевом суде можно увидеть будущий свод межевых законов. Княже-

ские служители, выполняющие отвод и раздел земель (они же писцы) — это уже представители государства в наведении порядка в землепользовании и землевладении на Российской земле, то есть прообраз современного государственного инспектора по использованию и охране земель.

Сегодня работа госземинспектора заключается в проведении проверок соблюдения земельного законодательства. Проверки проводятся плано и внеплано. Внеплановые проверки проводятся по жалобам граждан и юридических лиц. В связи с тем, что земля является объектом рынка и нередко представляет собой немалую экономическую

крайне редко, использование банальной рулетки неуместно. Применение такой науки как геодезия подразумевает использование геодезического оборудования, на сегодняшний день инспекторы используют приборы спутниковой навигации и оптическое геодезическое оборудование.

После проведения обмеров инспектор-геодезист сопоставляет данные, полученные в результате обмеров с документальной составляющей земельного участка. Он изучает сведения государственного кадастра недвижимости, где хранится информация об учетных границах проверяемого участка, о правах которые внесены в государственный ре-

природный объект, требующий охраны и нуждающийся в теплом отношении.

В случае выявления в ходе проверок каких либо нарушений, материалы таких проверок направляются на рассмотрение главному госземинспектору, в районах и городах это начальники территориальных отделов Управления Росреестра. При рассмотрении этих административных дел главный госземинспектор уже выступает в роли судьи, который, изучив все обстоятельства, в том числе наличие вины, умысла и события нарушения, выносит решение о назначении наказания в виде штрафа.

Если окунуться в историю, можно вспомнить и другие

и тех людей на спорных межах бить кнутом нещадно, вкинуть в тюрьму на неделю, а истцу на нем взять за каждую грань по пяти рублей» В Советское время, например, в инструкции о порядке проведения государственного земельного контроля за использованием земель землеустроительной службы от 26 июля 1974 года установлено: «При установлении случаев самовольного занятия, самовольного обмена, купли продажи земельного участка ...составляются акты, которые передаются в следственные органы для решения вопроса о привлечении виновных к уголовной ответственности» Времена меняются и законодательство прибегает к более гуманным методам. Максимальная сумма штрафа за нарушение земельного законодательства сегодня составляет сто тысяч рублей, не считая суммы возмещения убытка. Таким образом, в современном обществе государственный инспектор по использованию и охране земель обладает правом решать юридические вопросы земельных правоотношений. Он по праву является проводником в сложном лабиринте законов, нормативных актов, а порой, в не простых житейских ситуациях, связанных со сделками с землей.

Ответственная и не простая работа с землей требует от людей этой профессии усердия, самоотдачи, профессионализма, наличия таких моральных качеств, как честность, порядочность, уважение к людям. Не даром еще в 1776 году был утвержден первый текст присяги членов межевой конторы, по которому землемеры клялись «поступать по чистой совести, достойно исполнять порученное им дело устройства земли российской». Сейчас, конечно, ни госземинспектора, ни другие представители земельных дел не присягают, однако работа с землей, особенно работа государственных служащих, остается важным направлением в развитии государства и благополучия общества в целом. ●

## СЕГОДНЯ РАБОТА ГОСЗЕМИНСПЕКТОРА ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В ПРОВЕДЕНИИ ПРОВЕРОК СОБЛЮДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА



ценность, от результатов проверок зависит многое. Именно поэтому, проверка должна быть всесторонней и результаты ее должны учитывать все обстоятельства, имеющие место быть.

Для проведения полноценной проверки госземинспектор должен обладать навыками корректного обмера земельных участков, то есть быть геодезистом. Так как проверяемые участки имеют сложную конфигурацию, и участки, имеющие правильные геометрические формы, встречаются

естр прав. Изучает документы, представленные проверяемым лицом. Весь этот анализ очень схож с процедурой, называемой правовой экспертизой, проводимой государственными регистраторами. Для этого госземинспектор уже должен иметь юридическую сноровку и обладать знаниями такой широкой отрасли как земельное право.

Госземинспектор-юрист не может быть полноценным инспектором, если он не эколог, ведь земля — это уникальный

меры наказаний за нарушения в земельной сфере. Например, в законах Уложения от 1649 года устанавливались меры взыскания за порчу межевых знаков, нарушение границ землевладения и незаконное пользование землей. «Взыскания за порчу меж, насильственное завладение землями определены в Уложении так: «...кто писцовую межу испортит и столбы вымечет или грани высечет, или ямы заровняет, или землю перепашет, а по суду и сыску про то същется допряма,

# НОВАЯ СПЕЦИАЛЬНОСТЬ – КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР

МУЗАФАРОВА ЛЕНАРА АКМАЛУТДИНОВНА / ДИРЕКТОР ФГУ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



**ПРАКТИЧЕСКИ КАЖДЫЙ, КТО ЗАНИМАЛСЯ ОФОРМЛЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, СТАЛКИВАЛСЯ С НЕОБХОДИМОСТЬЮ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ (МЕЖЕВАНИЯ). С 1 ЯНВАРЯ 2011 ГОДА, СОГЛАСНО ЗАКОНУ О ГОСУДАРСТВЕННОМ КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯТЬ ЭТОТ ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МОГУТ ТОЛЬКО ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ИСПОЛНИТЕЛИ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ ДЕЙСТВУЮЩИЙ КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА. ЧЕМ ВЫЗВАНА НЕОБХОДИМОСТЬ ПОЯВЛЕНИЯ НОВОЙ СПЕЦИАЛЬНОСТИ И О ТОМ, КТО ТАКОЙ КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР И КАКОВ ЕГО ПРАВОВОЙ СТАТУС МЫ РАССКАЖЕМ СЕГОДНЯ**

По мнению специалистов, институт кадастровых инженеров должен сформировать конкурентную среду, снизить стоимость работ по оформлению земельных участков, и повысить качество подготавливаемых кадастровыми инженерами документов.

Претендент на получение аттестата должен отвечать ряду требований: во-первых, быть гражданином Российской Федерации, иметь либо высшее, либо специальное среднее образование, он не должен иметь непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления. Желая стать кадастровым инженером должен сдать экзамен, который организуют и проводят созданные субъектами Российской Федерации квалификационные комиссии. В нашей республике Кабинет Министров Республики Татарстан принял распоряжение о возложении на Министерство земельных и имущественных отношений Республики Татарстан полномочий по проведению аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам, и выдаче им аттестатов. В июле 2010 был утверждён состав квалификационной комиссии из 8 человек, в которую вошли представители Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан и ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан. Возглавляет комиссию первый заместитель министра земельных и имущественных отношений РТ Айрат Нурутдинов.

Аттестация кадастровых инженеров проводится в форме тестирования с использованием автоматизированной системы, которая была внедрена в работу на базе оборудованной аудитории в Управлении Росреестра по Республике Татарстан. В случае успешной сдачи экзамена специалист получает квалификационный аттестат. Этот документ признаётся действующим со дня внесения сведений о кадастровом инженеру в государственный реестр кадастровых инженеров, размещённый на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии — <http://www.rosreestr.ru/>.

Получив квалификационный аттестат, кадастровый инженер должен выбрать будет ли он вести свою деятельность в качестве работника юридического лица, либо в качестве индивидуального предпринимателя.

Закон о государственном кадастре недвижимости установил ряд оснований для принятия решения об аннулировании квалификационного аттестата.

На практике орган кадастрового учёта зачастую сталкивается с ситуациями, когда кадастровые работы выполняются некачественно. В результате поступают документы, оформленные кадастровым инженером ненадлежащим образом, с многочисленными ошибками. В таких случаях, действуя в рамках закона, орган кадастрового учёта вынужден принимать решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учёта. Раньше от такого халатного отношения исполнителя кадастровых работ

к своим обязанностям страдал исключительно заказчик, теряя время, деньги и нервы. Сейчас кадастровый инженер несёт персональную ответственность за результат своих трудов.

А именно: если в течение одного календарного года гражданам-заказчикам, для которых кадастровый инженер готовил межевые планы, из-за его некачественной работы более 10 раз (в общей сложности) орган кадастрового учёта откажет в постановке на кадастровый учёт из-за грубых нарушений кадастровым инженером требований закона к выполнению кадастровых работ или оформлению документов, то такой специалист лишается своего аттестата и, соответственно, права заниматься кадастровыми работами.

Однако, это не единственное основание для аннулирования квалификационного аттестата. Законом о государственном кадастре недвижимости предусмотрены и другие случаи: установление факта представления подложных документов кадастровым инженером для получения квалификационного аттестата; поступление в квалификационную комиссию сведений о вступлении в законную силу приговора суда, предусматривающего наказание в виде лишения кадастрового инженера права осуществлять кадастровую деятельность в течение определённого срока, или решения суда, предусматривающего административное наказание в виде дисквалификации кадастрового инженера и соответственно лишения его права осуществлять кадастровую деятельность в течение определённого срока; представление кадастровым инженером в орган кадастрового учёта или соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации своих данных (фамилия, имя, отчество; дата и место рождения; контактный телефон, почтовый адрес и адрес электронной почты) и о вы-

бранной форме организации своей кадастровой деятельности. Кроме того, кадастровый инженер может сам подать заявление об аннулировании своего квалификационного аттестата. При этом он не вправе как минимум в течение двух лет повторно обращаться в комиссию с заявлением о выдаче ему этого документа.

Таким образом, требования к кадастровым инженерам и к качеству их работ стали гораздо жёстче (чем были к землеустроительным орга-

низациям, которые проводили межевание), специалисты несут персональную ответственность за качество выполненных работ.

Для того, чтобы помочь землеустроителям разобраться в законодательстве ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан в течение 2010 года проводило для кадастровых инженеров бесплатные семинары – совещания, на которых разъяснялись нормы и требования действующего земельного законодательства.

Мы искренне надеемся, что такая подготовка и новые требования закона к высокому уровню профессионализма кадастровых инженеров, станут серьёзным препятствием для появления лиц, недобросовестно относящихся к своим обязанностям, и что количество принимаемых органом кадастрового учёта решений об отказах в осуществлении кадастрового учёта по причине грубых нарушений требований законодательства, максимально снизится. ●



**РАНЬШЕ ОТ ХАЛАТНОГО ОТНОШЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЯ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ К СВОИМ ОБЯЗАННОСТЯМ СТРАДАЛ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО ЗАКАЗЧИК, ТЕРЯЯ ВРЕМЯ, ДЕНЬГИ И НЕРВЫ. СЕЙЧАС КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР НЕСЁТ ПЕРСОНАЛЬНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА РЕЗУЛЬТАТ СВОИХ ТРУДОВ**



**Вручение первых квалификационных аттестатов кадастровых инженеров, октябрь, 2010 г.**



## «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 СТРЕМИТЕЛЬНОЕ, СЛОЖНОЕ ВРЕМЯ. СПЕЦИАЛИСТЫ НАШЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ С УДОВОЛЬСТВИЕМ ОТВЕТЯТ НА ИНТЕРЕСУЮЩИЕ ВАС ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ МОЖНО НАПРАВЛЯТЬ:**

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

### **Как можно предварительно записаться на прием-сдачу документов на регистрацию права по интернету?**

Записаться предварительно на подачу документов для государственной регистрации права Вы можете на нашем официальном Интернет-сайте ([www.rosreestr.org](http://www.rosreestr.org)), в разделе «Предварительная запись», «Записаться на прием», в этом же разделе Вы можете ознакомиться с инструкцией по записи на прием.

Также Вы можете воспользоваться услугой «Электронный предприниматель», которая позволяет сформировать пакет документов для сдачи в электронном виде. Благодаря данной услуге обеспечивается минимальное время приема и автоматизированная проверка качества поданных документов. Воспользоваться этой услугой можно на нашем официальном Интернет-сайте в разделе «Электронный предприниматель».

**Добрый день. Собираемся заключить сделку по купле-продаже недвижимости (комната в 3-комнатной квартире). Сделка между физическими лицами. Подскажите, пожалуйста, в каких размерах и за какие действия должна быть оплачена госпошлина каждой из сторон. Собственниками продаваемой комнаты являются мама и несовершеннолетняя дочь, покупатели — семья из 3 человек, в том числе несовершеннолетний ребенок.**

В соответствии со ст.333.33 Налогового кодекса РФ и ст.11 Закона о регистрации за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним взимается государственная пошлина. Согласно письма Министерства финансов РФ от 15.10.2007г №03-

05-05-03/42 о разъяснении порядка взимания государственной пошлины :

■ за государственную регистрацию договора об отчуждении уплачивается гос.пошлина в размере 1000 рублей, разделенная на количество сторон договора..

■ за государственную регистрацию доли в праве общей собственности, возникающей с момента государственной регистрации взимается 1000 рублей, умноженная на размер доли в праве собственности.

Необходимый перечень документов для договора купли-продажи смотрите на сайте Управления в разделе «Для граждан» «Жилые помещения» «Регистрация договора купли-продажи (дарения, мены) квартиры»

Для сведения сообщаем, о необходимости разрешения органов опеки и попечительства в случае отчуждения, в том числе обмена или дарения имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного (ст. 37 ГК РФ, ст.60 Семейного кодекса РФ).

**Здравствуйте! скажите пожалуйста какие документы и их сроки действия необходимы для оформления договора дарения, и куда нам в первую очередь обращаться со всеми собранными документами? Спасибо.**

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь

в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом.

При наличии встречной передачи вещи или права либо встречного обязательства договор не признается дарением.

Перечень документов, необходимых для государственной регистрации договора дарения квартиры:

1) Заявление о государственной регистрации договора дарения оформляется в Управлении при подаче документов (представляется и дарителем, и одаряемым ). В случае отсутствия регистрации прав в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним дарителя (права возникшего до введения в действие Закона о регистрации), Заявление о государственной регистрации права (дарителя) оформляется одновременно при подаче документов на государственную регистрацию договора дарения (без оплаты государственной пошлины) (ст.16 Закона о регистрации).

2) Документ, удостоверяющий личность физического лица; при обращении представителя физического лица — нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая его полномочия — подлинник и копия (п.4 ст.16 Закона о регистрации). Для сведения: доверенность на совершение дарения представителем, в которой не назван одаряемый и не указан предмет дарения, ничтожна (п.5 ст.576 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) );

3) Документы, устанавливающие наличие, возникновение прав дарителя (правоустанавливающие документы) на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии со ст. 17

ФЗ-122 от 21.07.1997г. (п.1 ст.17 Закона о регистрации);

4) Кадастровый паспорт (технический паспорт, выданный до 01.03.2008г.) объекта недвижимого имущества, удостоверенный соответствующим органом (организацией) по учету объектов недвижимого имущества (п.1 ст.17, п.4 ст.18 Закона о регистрации). (Техническая документация не требуется, если ранее была представлена и помещена в соответствующее дело правоустанавливающих документов (п.1 ст.17 Закона о регистрации)), а также в случае если объектом регистрации является земельный участок;

5) Договор дарения объекта недвижимого имущества (п.1 ст.17, п.5 ст.18 Закона о регистрации, ст.550 ГК РФ) — подлинники в количестве, равном числу сторон договора, и один экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов, если договор совершен в простой письменной форме;

6) Нотариально удостоверенное согласие супруга на дарение объекта недвижимого имущества, если имущество было приобретено в совместном браке (ст.35 Семейного кодекса РФ);

7) В соответствии со ст.333.33 Налогового кодекса РФ и ст.11 Закона о регистрации за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним взимается государственная пошлина. Согласно письма Министерства финансов РФ от 15.10.2007г №03-05-05-03/42 о разъяснении порядка взимания государственной пошлины :

■ за государственную регистрацию договора об отчуждении (дарения) уплачивается гос. пошлина в размере 1000 рублей, разделенная на количество сторон договора,.

■ за государственную регистрацию доли в праве общей собственности, возникающей с момента государственной регистрации взимается 1000 рублей, умноженная на размер доли в праве собственности.

Для сведения сообщаем, что предварительно записаться на подачу документов на государственную регистрацию прав Вы можете либо по телефонам 533 25 25, 533 25 26, 533 25 27 (в рабочем режиме согласно графику работы с заявителями), либо обратившись в рабочее время непосредственно к консультантам для записи через информационные киоски в подъезде №3 Центрального аппарата Управления (ул.Авангардная, д.74), либо посредством Интернет-сайта Управления.

**Каким образом оформить детей и мужа в общую собственность дома? В правоустанавливающих документах на строение и земельный участок, на котором оно построено, записана только я одна.**

Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-

продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Обращаем Ваше внимание, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.

Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению.

Если Ваши дети несовершеннолетние, то они могут стать собственниками квартиры только в порядке договора дарения доли в праве общей собственности.

Необходимый перечень документов для договора дарения доли в праве общей собственности смотрите на сайте Управления в разделе «Для граждан» «Жилые помещения» «Регистрация договора купли-продажи (дарения, мены) квартиры»

За более полной консультацией о наличии у Вас документов, необходимых для государственной регистрации Вы можете обратиться в рабочее время непосредственно к консультанту в подъездах №3,7 Центрального аппарата Управления (ул. Авангардная, д.74).



**Скажите пожалуйста могу ли я получить справку о наличии у меня в собственности имущества если хозяйин квартиры моя бабушка а доверенность оформлять она не хочет и сама отказывается ехать.Что я могу сделать в этом случае. Справку мне выдавали в октябре и декабре 2010г. мне нужно ее просто обновить. Данный документ необходим для постановки на очередь по ипотеке.**

Дееспособный правообладатель вправе получать сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — ЕГРП) на объекты недвижимости без согласия других лиц, поэтому согласие бабушки на получение сведений из ЕГРП не требуется.

Обратиться за получением сведений о правах отдельного лица на объекты недвижимого имущества можно через информационные киоски (инфоматы), адреса которых имеются на нашем сайте, оплатив плату за выдачу информации (для физических лиц — 500 руб. (по

территории 1 регистрационного округа) за одну выписку). За получением сведений из ЕГРП можно также обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, 74, подъезд №4, приемные часы: понедельник, среда, пятница, суббота с 08.00.до 17.00, вторник, четверг с 08.00 до 19.00, предъявив запрос по установленной форме, документ удостоверяющий личность (паспорт), документ об оплате за выдачу информации.

Для сведения: органы местного самоуправления вправе получать данные сведения из ЕГРП.

**Квартира в которой я сейчас проживаю находится в собственности моего супруга. Между нами был заключен брачный договор по которому, квартира после развода остается за мной. Брак был расторгнут и на руках имеется вступившее в законную силу решение суда. Подскажите, каким образом я сейчас могу переоформить данную квартиру и какие необходимо предоставить документы?**

В случае, если право собственности супруга было зарегистрировано в Управлении Росреестра по РТ, то в связи с расторжением брака Вы можете обратиться в Управление за государственной регистрацией права собственности на квартиру на основании брачного договора, представив также документ о разводе (вступившее в законную силу решение суда либо свидетельство о расторжении брака) и документ об оплате госпошлины. Вся необходимая информация находится на официальном сайте Управления в разделе «Для граждан и организаций» — далее по ссылке «Для граждан». Кроме того, можете обратиться с имеющимися документами к консультанту Управления по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, д.74, подъезд №3.

**После смерти родителей хотим переоформить садовый участок и садовый домик на нового хозяина,имеем свидетельство о праве на наследство по закону. С чего начать и какие необходимы документы?**

В случае, если права собственности на объекты на основании свидетельства о праве на наследство, не зарегистрированы, то с целью государственной регистрации права можете обратиться в Управление Росреестра по РТ, представив помимо свидетельства о праве на наследство, кадастровый паспорт либо технический паспорт (до 01.03.2008г.) на садовый дом, а также документ об оплате государственной пошлины. Кроме того, Вы можете одновременно заключить договор купли-продажи либо другую сделку по отчуждению указанных объектов. Вся необходимая информация находится на официальном сайте Управления в разделе



ле «Для граждан и организаций» — далее по ссылке «Для граждан».

**Возможно ли в Договоре долевого участия определить срок передачи объекта недвижимости участнику долевого строительства указав условие о сроке в следующей редакции: «Срок передачи объекта недвижимости соответствует сроку сдачи жилого дома в эксплуатацию согласно проектной декларации» или указать только год, т.е. «Срок передачи объекта недвижимости — 2011 год»?**

Проектная декларация должна содержать сведения о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию (п.1 ст.21 Закона об участии в долевом строительстве), а договор участия в долевом строительстве — срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства либо срок начала передачи и принятия объекта (п.4 ст.4, п.4 ст.8 Закона); застройщик обязан передать объект не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников (п.1 ст.6 Закона). Соответственно, указание в договоре срока передачи объекта в виде ссылки на предполагаемый срок получения разрешения (а не срок сдачи) неправомерно. Кроме того, такое указание срока, а также указание срока в виде целого года является препятствием для соблюдения застройщиком ряда требований закона, в том числе, об обязанности не позднее, чем за два месяца до истечения срока уведомить дольщика о невозможности завершения строительства (ст.6); не позднее, чем за месяц до наступления установленного договором срока уведомить дольщика о завершении строительства и готовности объекта к передаче (ст.8) и т.п.

**Имеется земля в Альметьевском районе. Могу ли я зарегистрировать, не выезжая из Казани?**

В настоящее время Управлением осуществляется экстерриториальная государственная регистрация первичных ранее не зарегистрированных прав по объектам, расположенным в г. Казань, г. Альметьевске, г. Набережные Челны, Верхнеуслонском, Высокогорском, Елабужском, Зеленодольском, Лаишевском, Нижнекамском, Пестречинском, Тукаевском районах (при условии отсутствия ранее зарегистрированных прав и открытых дел правоустанавливающих документов (открытого раздела ЕГРП на объекты после отказа или прекращения регистрации) на указанные объекты. За регистрацией прав можно обращаться в любой из территориальных отделов Управления: в г. Альметьевске, г. Набережные Челны, Верхнеуслонском, Высокогорском, Елабужском, Зеленодольском, Лаи-

шевском, Нижнекамском, Пестречинском, Тукаевском районах, а также в г. Казани.

Экстерриториальная государственная регистрация не распространяется:

- на случаи обращения за государственной регистрацией прав одновременно с государственной регистрацией сделок и перехода прав, а также на случаи обращения за государственной регистрацией ограничений (обременений);

- на случаи, когда необходимые для государственной регистрации прав документы предоставляются с первым пакетом документов и хранятся в подразделении Управления по месту нахождения объекта недвижимого имущества (права членов садоводческих обществ, жилищных и гаражных кооперативов, права, возникшие и регулируемые Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и т.д.).

В указанных случаях действует общий порядок обращения за государственной регистрацией в подразделения Управления по месту нахождения объектов недвижимости.

Таким образом, заявители — как физические, так и юридические лица могут зарегистрировать свои права на недвижимое имущество, находящееся в Альметьевском районе Республики как в Зареченском территориальном отделе, расположенном по адресу: г. Казань, ул. Гагарина, д.103, так и в Центральном офисе Управления, расположенном по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, д.74.

Ознакомиться с полным перечнем документов, необходимых для государственной регистрации прав можно на нашем Интернет-сайте ([www.rosreestr.org](http://www.rosreestr.org)). Получить дополнительную консультацию, а также записаться на подачу документов можно по телефонам 533-25-25, 533-25-26, 533-25-27.

**Хочу купить комнату в 3-х комнатной квартире, две другие комнаты в собственности у двух разных хозяев, в одной из этих семей есть несовершеннолетний ребенок, нужно ли обращаться в РОНО?**

При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации (при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее.)

Обращаем Ваше внимание, что только отказ от права преимущественного приобретения от имени несовершеннолетнего должен быть согласован с органами опеки и попечительства.

При отчуждении доли постороннему лицу продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о своем намерении с указанием цены и других условий, на которых он ее продает. Законом не установлены какие-либо требования к такому извещению. Это могут быть письмо, факсовое сообщение, телеграмма и т.д. Главное заключается в том, чтобы это требование было выполнено, и в случае возникновения спорной ситуации собственник, отчуждающий свою долю, мог предоставить доказательства надлежащего уведомления других собственников.

Сроки, в течение которых собственники могут откликнуться на предложение о покупке, составляют один месяц при продаже доли в праве собственности на недвижимое имущество. Отказ собственников от покупки либо их молчание в указанные сроки означают, что собственник-продавец вправе продать долю любому третьему лицу по указанной цене и на прочих условиях, указанных в извещении.

**Каким образом я могу продать свою 1/3 часть дома, из документов имеется на руках договор купли-продажи 1974 года, технический паспорт БТИ 2010 года?**

Права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (до 2000 года), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Для государственной регистрации договора купли-продажи доли в праве общей собственности необходимы: договор купли-продажи доли в праве общей собственности (не менее чем два подлинных экземпляра), право-



## ВОПРОСЫ-ОТВЕТЫ

устанавливающие документы на объект недвижимости, документ об уплате госпошлины, если ранее не представлялся, то кадастровый паспорт объекта, документы или сведения подтверждающие, что земельный участок в собственности Вам не выделялся. В случае если земельный участок находится в собственности у продавца, то по договору должны отчуждаться как доля жилого дома, так и доля земельного участка, соразмерная доли жилого дома.

Обращаем Ваше внимание, что имущество, приобретенное во время брака — является совместной собственностью в силу ст.34 Семейного кодекса, на распоряжение данным имуществом необходимо представить нотариально удостоверенное согласие супруги.

В случае продажи одним из собственников своей доли постороннему лицу другие участники имеют преимущественное право ее покупки по цене, за которую она продается третьему лицу, и на прочих равных условиях.

Для сведения, в соответствии со ст.333.33 Налогового кодекса РФ и ст.11 Закона о регистрации за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним взимается государственная пошлина.

■ за государственную регистрацию договора об отчуждении уплачивается гос.пошлина в размере 1000 рублей, разделенная на количество сторон договора.

■ за государственную регистрацию доли в праве общей собственности, возникающей с момента государственной регистрации взимается 1000рублей, умноженная на размер доли в праве собственности.

Подробнее смотрите на сайте Управления в разделе «Для граждан», «Жилые помещения».

Более полную консультацию по наличию у Вас документов, необходимых для государственной регистрации Вы можете получить обратившись в рабочее время непосредственно к консультанту в подъезде №3 Центрального аппарата Управления (ул. Авангардная, д.74).

**Земля находится в аренде на 49 лет. Как оформить право собственности на землю, куда можно обратиться?**

В соответствии со ст. 29 ЗК РФ предоставление гражданам земельных участков осуществляется на основании решений исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления. В связи с чем рекомендуем обратиться в исполком органа муниципального образования по месту нахождения земельного участка.

**Можно ли заказать выписку из ЕГРП о правах на объект недвижимости, так называемую «справку об арестах» через интернет?**

Заказать выписку из ЕГРП о правах на объект недвижимости, Вы можете через Интернет-портал Росреестра <https://portal.rosreestr.ru> зайдя в раздел «Запрос о предоставлении сведений ЕГРП», «Форма запроса для физических лиц при наличии электронной цифровой подписи (ЭЦП).

Также подать заявление на получение сведений из ЕГРП можно через информационные киоски — Инфоматы Центра Информационных Технологий (ЦИТ).

С адресами, где расположены Инфоматы можно ознакомиться на Интернет — сайте нашего Управления [www.rosreestr.org](http://www.rosreestr.org) в разделе «Для граждан и организаций» — «Инфоматы самообслуживания».

**Мы переехали из г.Альметьевска РТ в Республику Башкортостан. Собираемся здесь купить и приватизировать квартиру, для которой необходимо получение справки из ЕГРП об отсутствии имущества. Подскажите пожалуйста, как это можно сделать и возможно данную справку без выезда в РТ. Если можно, то сколько это стоит.**



Для получения информации о правах отдельного лица на объекты недвижимого имущества на территории Республики Татарстан вы можете обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан, находящееся по адресу: г. Уфа, ул. К.Маркса, д. 56, представив заявление установленного образца, документ удостоверяющий личность (паспорт) и квитанцию об оплате (для физических лиц – 500 рублей (по территории одного регистрационного округа), 750руб. (по территории от 2 до 10 регистрационных округов), 1000 руб. (по территории от 11 до 30 регистрационных округов), 1250 руб. (по территории от 31 до

50 регистрационных округов), 1500 (по территории от 51 и более регистрационных округов). Срок предоставления информации составляет 14 рабочих дней.

**Наша семья, состоящая из пяти человек (мы с мужем и трое малолетних детей) стоим в очереди на улучшение жилищного положения по программе «Обеспечение жильем молодых семей» и нам ежегодно надо обновлять сведения. Мы обратились в Управление Росреестра по Республике Татарстан для получения сведений, содержащихся в ЕГРП на недвижимое имущество. И нам сказали, что стоимость данного запроса по РФ стала 1500 руб. Таким образом нам надо заплатить 7500 руб. это верно?**

С 1 января 2011. вступил в законную силу Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 16.12.2010г. № 650 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и размерах такой платы». Согласно данному приказу размер платы теперь напрямую зависит от вида запрашиваемых сведений, от того в каком виде — в виде бумажного или в виде электронного документа – запрашиваются сведения из ЕГРП, от категории заявителя (выделены три категории: физические и юридические лица, органы государственной власти и иные госорганы), а также от территории, по которой запрашиваются сведения — чем больше территория, тем больше взимаемая сумма за предоставление сведений.

Например, размер платы за предоставление сведений из ЕГРП по территории одного регистрационного округа для физических лиц составляет 500 руб., по территории от 2 до 10 регистрационных округов — 750руб., по территории от 11 до 30 регистрационных округов — 1000 руб., по территории от 31 до 50 регистрационных округов 1250 руб., по территории от 51 и более регистрационных округов 1500 рублей.

К сведению сообщаем, что органы местного самоуправления в соответствии с п.3 ст.7, п.2 ст.8 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. № 122-ФЗ могут сами запрашивать и получать сведения из ЕГРП причем бесплатно.

В настоящее время нашим Управлением ведется работа по совершенствованию взаимодействия с госорганами республики и местного самоуправления с целью исключения необходимости возложения на граждан обязанностей по предоставлению сведений, в том числе с использованием возможности направления электронных запросов через Интернет-портал Росреестра.

**Какой срок действия технического паспорта установлен законодательством?**

В настоящее время законодательством Российской Федерации срок действия технического паспорта не установлен.

Технический паспорт является документом, удостоверяющим факт наличия в натуре соответствующего объекта недвижимости с установленными при проведении его технической инвентаризации на конкретную дату (указывается на титульном листе технического паспорта) характеристиками. Технический паспорт сам по себе не может иметь ограниченного срока действия.

Установление предельного срока между техническими инвентаризациями объекта недвижимости в пять лет может служить основанием для отказа в приеме технических паспортов государственными, нотариальными и иными органами для совершения юридически значимых действий с объектом недвижимости, т.к. по истечении пятилетнего срока с даты проведения последней инвентаризации объекта капитального строительства достоверность сведений об объекте, содержащихся в техническом паспорте, существенно снижается.

**На основании каких нормативно-правовых актов органы БТИ устанавливают цены своих услуг? Где можно найти информацию о максимальных тарифах, которые может устанавливать БТИ?**

Ценообразование на услуги организаций технической инвентаризации (ОТИ) в жилищной сфере формируется на уровне субъектов РФ (п.8 Положения о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301). ОТИ в соответствующих субъектах РФ самостоятельно регулируют свою ценовую политику, руководствуясь утвержденными в субъектах РФ прецедентами цен. Так на территории нашей Республики Комитетом Республики Татарстан по тарифам утверждены цены на услуги по технической инвентаризации жилищного фонда. По остальным видам работ цены устанавливаются ОТИ самостоятельно на договорной основе с учетом состава и трудоемкости работ, определяемых Нормами времени на выполнение работ по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности, утвержденными Приказом Госстроя России от 15.03.2002 г. № 79.

Получить сведения о формировании стоимости оказываемых потребителю инвентаризационно-технических услуг потребитель может только непосредственно у ОТИ. Информацию об услугах ОТИ и их стоимости, также можно найти на портале государственных и муниципальных услуг Республики Татарстан (<http://uslugi.tatar.ru>).

**Какова методика измерения площадей квартир в новостройках и какими нормативными актами она регулируется? Учитывается ли при измерениях то, что стены будут выровнены и отделаны? Если учитывается, то какова величина отступа на отделку?**

Специального нормативного документа, определяющего методику измерения площадей квартир в новостройках при проведении технической инвентаризации, паспортизации и технического учёта объектов недвижимости, нет. Основным нормативным документом, устанавливающим правила проведения измерений внутренних размеров помещений в зданиях, сооружениях, является Инструкция о проведении учёта жилищного фонда в Российской Федерации (п.3.6), утверждённая Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 г. № 37. Разъяснения о порядке проведения обмеров помещений для составления технических паспортов квартир содержатся также в Рекомендациях по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения (п.5.1), утверждённых Росжилкоммунсоюзом от 01.01.1991г. Измерения внутренних размеров помещений должны осуществляться по периметру отделанных (т.е. оштукатуренных, окрашенных, облицованных, клеенных и т.п.) поверхностей стен и перегородок. Соответственно, делать поправки на отделку комнат и помещений вспомогательного использования в квартирах при проведении измерений и определении общей и жилой площади квартир нет необходимости.

**Подскажите, является ли решение суда о сохранении перепланировки основанием для проведения технической инвентаризации изменённой квартиры (после перепланировки)? Получу ли я после этого кадастровый паспорт без отметки о не предоставлении документов на перепланировку?**

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения (ч.2 ст.25 ЖК РФ). Согласно ч.4 ст.29 ЖК РФ самовольно перепланированное жилое помещение может быть сохранено в перепланированном состоянии на основании решения суда, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создаёт угрозу их жизни или здоровью. Вступившее в законную силу решение суда о сохранении квартиры в перепланированном состоянии устанавливает в дальнейшем законность ранее проведённой самовольной перепланировки квартиры. Указанное решение суда по своему смыслу фактически заменяет документы (решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, акт приёмочной комиссии), подлежащие представлению в организацию технической ин-

вентаризации (ОТИ) для внесения изменений в учётные сведения о квартире.

Заявителю следует представить в ОТИ копию вступившего в законную силу решения суда о сохранении квартиры в перепланированном состоянии. На основании поступившего решения ОТИ проводит техническую инвентаризацию изменений характеристик квартиры и составляет новый технический паспорт на квартиру, а также осуществляет технический учёт изменений характеристик квартиры. По итогам проведённого технического учёта изменений характеристик квартиры ОТИ выдаёт заявителю кадастровый паспорт квартиры (необходимое заявителю количество экземпляров) без каких-либо отметок о наличии в квартире самовольных перепланировок. Кадастровый паспорт квартиры необходим заявителю для внесения изменений в ранее зарегистрированные сведения о квартире в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

**У меня имеется в собственности земельный участок для ведения ЛПХ. На участке я построил жилой дом с хозяйственными строениями (сарай, склад, хоз.блок). Имеются все разрешающие документы и проект дома с планом размещения хоз.построек. Могу ли я получить единый тех. паспорт на домовладение (жилой дом с хоз.постройками) и единый кадастровый паспорт? Каким нормативным документом это регламентируется?**

Жилой дом с хозяйственными постройками, построенные на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного, дачного хозяйства, садоводства, при проведении технической инвентаризации, паспортизации и технического учета недвижимого имущества, как правило, всегда оформляется как единое домовладение. Такой подход предусмотрен Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (приложение 11 — форма технического паспорта домовладения), утверждённой Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 г. № 1301, порядком оформления технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства организаций (органом) по учету объектов недвижимого имущества, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 17.08.2006 г. № 244 (приложение 1 — форма технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства). Кадастровый паспорт оформляется в соответствии с Приказом Минюста РФ от 18.02.2008 г. № 32 (приложение 1 — форма кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства). Утвержденная данным Приказом форма кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства не предусматривает возмож-

ности оформления кадастрового паспорта на несколько объектов недвижимости. В таком подходе есть значительный недостаток — невозможность оформления единого права на комплекс недвижимого имущества, рассматриваемый как единая сложная вещь (домовладение), в составе которой главной вещью является жилой дом, а надворные постройки являются принадлежностями (ст.ст. 134, 135 ГК РФ).

**Каким образом в кадастровом паспорте отражаются основные характеристики таких объектов капитального строительства, как объекты незавершенного строительства.**

Согласно приказу от 18.02.2008 № 32 Министерства юстиции РФ «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка» для объекта незавершенного строительства основными характеристиками являются общая площадь застройки в квадратных метрах с точностью до одной десятой квадратного метра; степень готовности в процентах по информации, предоставленной правообладателем объекта.

**У меня в кадастровом паспорте отсутствует кадастровый номер земельного участка, на котором расположен объект недвижимости. Объясните, в каких случаях указывается данная информация.**

В соответствии с требованиями к составу сведений кадастрового паспорта здания (приложение № 2 к Приказу Министерства юстиции Российской Федерации от 18.02.2008 № 32 «Об утверждении форм кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, земельного участка») в графе 1.7. «кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества» указывается кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимости только при его наличии.

В случае отсутствия информации о кадастровом номере земельного участка в приложенных документах и в базе данных государственного кадастра недвижимости, орган кадастрового учета производит привязку объекта капитального строительства либо к кадастровому району, либо к кадастровому кварталу.

**В связи с моей болезнью я был вынужден оформить нотариальную доверенность на осуществление постановки на государственный кадастровый учет на моего соседа. Как я могу прекратить действие доверенности?**

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» с заявлениями о кадастровом учете вправе обратиться заявители или их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.



В соответствии со статьей 188 Гражданского кодекса Российской Федерации действие доверенности прекращается вследствие:

- 1) истечения срока доверенности;
- 2) отмены доверенности лицом, выдавшим ее;
- 3) отказа лица, которому выдана доверенность;
- 4) прекращения юридического лица, от имени которого выдана доверенность;
- 5) прекращения юридического лица, которому выдана доверенность;
- 6) смерти гражданина, выдавшего доверенность, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим;
- 7) смерти гражданина, которому выдана доверенность, признания его недееспособным, ограниченно дееспособным или безвестно отсутствующим.

Кроме того, лицо, выдавшее доверенность или передоверие, а лицо, которому доверенность выдана, — отказаться от нее.

Таким образом, Вам для прекращения действия доверенности необходимо обратиться к нотариусу, удостоверившему данную доверенность.

**Нам необходимо уточнить границы земельного участка, расположенного рядом с садоводческим товариществом. С какими лицами необходимо проводить согласование границ земельного участка?**

В соответствии со статьей 39 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

От имени указанных лиц в согласовании местоположения границ вправе участвовать их представители, действующие в силу полномочий, основанных на нотариально удостоверенной доверенности, указании федерального закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. При этом в согласовании местоположения границ от имени собственников вправе участвовать представитель членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан — решением общего собрания членов данного некоммерческого объединения или решением собрания уполномоченных данного некоммерческого объединения (если соответствующий смежный земельный участок расположен в пределах территории данного некоммерческого объединения и относится к имуществу общего пользования).

**Я хочу обратиться в орган кадастрового учета с заявлением о предоставлении сведений о 4 земельных участках в виде кадастровой выписки. Могу ли я представить ко всем запросам один документ об оплате?**

В соответствии с Порядком предоставления сведений, внесенных в государственный

кадастр недвижимости, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 27.02.2010 № 75, не предусмотрена возможность предоставления одного платежного документа за предоставление сведений о нескольких объектах недвижимости (то есть в случае одновременной подачи нескольких запросов). Таким образом, к каждому запросу должен быть приложен отдельный платежный документ.

**Что считать торговой площадью: место, расположенное до прилавка, или место, которое обозревает покупатель — витрины, полки, площадь по другую сторону прилавка? Кто определяет торговую площадь магазина?**

Определение торговой площади дано в Постановлении Государственного Комитета РФ по статистике от 18 августа 1999 года № 78. Под торговой площадью понимается площадь торгового зала и помещений для обслуживания покупателей. Не включается в торговую площадь магазина площадь для приема, хранения и подготовки товаров к продаже, подсобных и административных помещений.

Размер торговой площади должен быть указан в техническом паспорте магазина, выдаваемом органами технической инвентаризации по результатам технической инвентаризации.

**Какая информация должна содержаться в штампе о внесении сведений об объекте учета ЕГРОКС?**

В штампе о внесении сведений об объекте учета в ЕГРОКС должна содержаться следующая информация:

- наименование учетного органа;
- инвентарный номер объекта учета;
- кадастровый номер объекта учета;
- дата внесения сведений в реестр.

**Нужно ли будет обращаться в суд при оформлении земельного участка, если имеются только выписка из похозяйственной книги сельского совета и налоговые платежи?**

В соответствии с п. 21 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 04.03.2010 № 42 (далее — Порядок), сведения о ранее учтенном объекте недвижимости органом кадастрового учета вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании заявления правообладателя и правоустанавливающего документа. Данный пункт Порядка также устанавливает перечень правоустанавливающих документов. Выписка из похозяйственной книги, оформленная в соответствии с Приказом Федеральной регистрационной службы от 29.08.2006 № 146 «Об утверждении формы выписки из похозяйственной книги о наличии

у гражданина права на земельный участок» является документом на основании которого сведения об объекте недвижимости могут быть внесены в государственный кадастр недвижимости. Таким образом, для оформления прав на земельный участок на основании выписки из похозяйственной книги обращаться в суд не требуется.

**Сколько участников общей долевой собственности на земельный участок должны присутствовать на общем собрании собственников для принятия решения о выделе земельного участка в счет доли?**



В соответствии со статьей 14 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», общее собрание участников долевой собственности считается правомочным, если на нем присутствуют участники долевой собственности на этот земельный участок, составляющие не менее чем 20 процентов их общего числа или владеющие более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок. Решение считается принятым, если за него проголосовали участники долевой собственности на этот земельный участок, присутствующие на таком собрании и владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей в праве общей собственности на этот земельный участок от общего числа долей, которыми обладают присутствующие на таком собрании участники долевой собственности на этот земельный участок. Принятое решение оформляется протоколом.

**Вид разрешенного использования земельного участка, расположенного на территории г. Казани, был изменен в базе данных государственного кадастра недвижимости на основании моего заявления. Как изменится кадастровая стоимость земельного участка?**

Кадастровая стоимость земельных участков, расположенных на территории г. Казани, в отношении которых проведен государственный кадастровый учет изменений сведений о земельном участке (изменился вид разрешенного использования), определяется путем установления среднего значения удельного показателя по кварталу, утвержденного постановлением Кабинета министров Республики Татарстан от 24.12.2010 № 1102 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов по Республике Татарстан».

**Распространяется ли упрощенный порядок регистрации прав собственности на гаражные боксы в гаражно-строительных кооперативах?**

Действие положений Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав на отдельные объекты недвижимого имущества» об упрощенном порядке регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества на основании Декларации об объекте недвижимого имущества не распространяется на гаражные боксы в гаражно-строительных кооперативах. Поэтому для оформления права собственности на указанные объекты необходимо изготовление технического паспорта.

**Будет ли проводиться кадастровый учет по межевым планам, подготовленным до 01.01.2011г., лицами, считающимися кадастровыми инженерами, в 2011 г?**

В соответствии с Законом осуществлять кадастровую деятельность, в том числе подписывать межевые планы, с 01.01.2011г. вправе кадастровые инженеры — физические лица, имеющие действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера. Квалификационный аттестат признается действующим с момента внесения в государственный реестр кадастровых инженеров сведений о кадастровом инженере. По межевым планам, подготовленным (подписанным) до 01.01.2011г. лицами, считающимися кадастровыми инженерами, государственный кадастровый учет проводится в случае, если они представлены в орган кадастрового учета до 01.09.2011 г.

**В каком случае квалификационный аттестат кадастрового инженера аннулируется?**

В соответствии с п. 7 статьи Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее —

Закон) квалификационный аттестат аннулируется в случае:

1) установления факта представления подложных документов кадастровым инженером для получения квалификационного аттестата;

2) поступления в квалификационную комиссию сведений о вступлении в законную силу приговора суда, предусматривающего наказание в виде лишения кадастрового инженера права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока, или решения суда, предусматривающего административное наказание в виде дисквалификации кадастрового инженера и соответственно лишения его права осуществлять кадастровую деятельность в течение определенного срока;

3) подачи кадастровым инженером в соответствующую квалификационную комиссию заявления об аннулировании своего квалификационного аттестата;

4) принятия более чем десять раз в течение календарного года органом кадастрового учета решений об отказе в осуществлении кадастрового учета по основаниям, связанным с грубым нарушением кадастровым инженером требований, установленных настоящим Федеральным законом, к выполнению кадастровых работ или оформлению соответствующих документов, подготовленных в результате таких работ (за исключением случаев, если такие решения были признаны недействительными в судебном порядке);

5) непредставления кадастровым инженером в орган кадастрового учета или соответствующий орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уведомления в установленном частью 6 статьи 30 или частью 3 статьи 31 Закона порядке.

**Подскажите пожалуйста, проживаю в Нижегородской области, при приобретении недвижимости в РТ существуют ли сокращенные сроки государственной регистрации.**

Государственная регистрация в более короткие сроки, осуществляется в соответствии с приказом от 25.03.2010 г. «О проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных действий в сокращенные сроки». С приказом можно ознакомиться на нашем сайте в разделе «Для граждан и организаций» — «Для граждан».

Прием и регистрация заявлений с ходатайством о проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в сокращенные сроки (менее пятнадцати рабочих дней) (далее — заявления о сокращении сроков), осуществляется в отделе общего обеспечения Управления Росреестра по РТ, по адресу: г. Казань, ул. Авангардная, д.74, каб. №101, а также можно направить по факсу: (843) 278-88-06, либо электронной почтой: main-post@gufrs-rt.ru

Заявление о сокращении сроков государственной регистрации пишется на имя руководителя Управления Росреестра по РТ от каждой стороны сделки, с указанием причины ускорения государственной регистрации, с приложением к заявлению копии расписки и документов подтверждающих обоснованность просьбы.

Рассмотрение заявлений о сокращении сроков осуществляет Комиссия Управления Росреестра по РТ, утвержденная приказом от 06.06.2011 г. № П/299 «О ротации персонального состава комиссии Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ по рассмотрению заявлений о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и иных действий в сокращенные сроки». Результатом рассмотрения заявлений является решение Комиссии (либо о сокращении срока рассмотрения документов, либо об отказе в сокращении срока государственной регистрации), о котором можно узнать по телефону: 533-24-59.



**Может ли кадастровый инженер одновременно осуществлять кадастровую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя и в качестве работника юридического лица?**

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее — Закон), письмом Минэкономразвития РФ от 17.01.2011 N 306-ИМ/Д23 «О проведении аттестации на соответствие квалификационным требованиям, предъявляемым к кадастровым инженерам», кадастровый инженер вправе самостоятельно выбирать форму организации своей кадастровой деятельности: в качестве индивидуального предпринимателя либо в качестве работника юридического лица.

Таким образом, кадастровый инженер не может осуществлять кадастровую деятельность

одновременно в качестве индивидуального предпринимателя и в качестве работника юридического лица.

**В Ильинском у нас в собственности земельный участок. Соседи напротив и справа загордили общую дорогу строительным вагончиком, что даже легковая машина не может проехать. Этот проезд один т.к. проезжая с другой стороны мы ездим по чужим участкам (временно пустующим). Скажите как бороться с произволом?**

В соответствии со ст.261 ГК РФ право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. Собственник вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законом. Также согласно ст.262 ГК РФ граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности (земельные участки общего пользования). Также, если земельный участок не огорожен, либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

При обнаружении явного нарушения земельного законодательства, выразившегося в препятствовании пользованию в полном объеме собственным земельным участком, при самовольном занятии земель общего пользования, также иных нарушений земельного законодательства Вы имеете право в письменном виде обратиться в адрес Управления Росреестра по РТ (далее Управление) на имя руководителя по адресу: 420054, РТ, г. Казань, ул. Авангардная, д.74. Обращение должно содержать сведения о лице, которое обращается, его обратный адрес, контактный телефон, сведения о земельном участке, чьи права нарушены, какими действиями произошло данное нарушение и со стороны каких лиц. При поступлении такого обращения сотрудниками Управления будет проведена проверка соблюдения земельного законодательства и о ее результатах в письменном виде будет сообщено заявителю.

Также с заявлениями подобного содержания Вы имеете право обратиться в администрацию соответствующего района, Комитет земельных и имущественных отношений ИКМО г. Казани или прокуратуру.

Дополнительно сообщаем, что при наличии или возникновении земельных споров, согласно ст.64 Земельного кодекса РФ, Вам необходимо обратиться в суд.

# ЛЕСНЫЕ УЧАСТКИ КАК ОБЪЕКТЫ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ИРИНА БЕЛОВА / НАЧАЛЬНИК ЗАИНСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



**В СВЯЗИ С УВЕЛИЧЕНИЕМ ОБОРОТА ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ АКТУАЛЬНЫМ СТАНОВИТСЯ ВОПРОС ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ И СДЕЛОК С ЛЕСНЫМИ УЧАСТКАМИ.**

**В РАНЕЕ ДЕЙСТВОВАВШЕМ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТАМИ ЛЕСНЫХ ОТНОШЕНИЙ ЯВЛЯЛИСЬ УЧАСТКИ ЛЕСНОГО ФОНДА, К КОТОРЫМ ОТНОСИЛИСЬ УЧАСТКИ ЛЕСА, А ТАКЖЕ УЧАСТКИ ЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ, НЕ ПОКРЫТЫХ ЛЕСНОЙ РАСТИТЕЛЬНОСТЬЮ, И УЧАСТКИ НЕЛЕСНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

В связи с вступлением в силу с 1 января 2007 года Лесного кодекса РФ из объектов недвижимого имущества были исключены леса и многолетние насаждения. К недвижимым вещам, в соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ, относятся земельные участки, а поскольку в ст. 7 действующего Лесного кодекса понятие лесного участка дано как земельного участка, границы которого определяются в соответствии со статьями 67,69 и 92 Лесного кодекса РФ, лесной участок тоже является недвижимым имуществом. Вот только насаждения на нем перестали быть таковыми.

С введением Лесного кодекса РФ возникло новое регулирование гражданско-правовых отношений.

Поскольку, право собственности и другие вещные права на лесные участки, ограничения (обременения) этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года

№122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», конец 2009 начало 2010 года был активным периодом регистрации прав Российской Федерации на лесные участки. Описание лесных участков в Едином государственном реестре прав производилось по планам лесных участков, выданных Министерством лесного хозяйства Республики Татарстан.

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, после внесения в Единый государственный реестр прав записей в связи с осуществленной государственной регистрацией прав в срок не более чем три рабочих дня со дня такой регистрации вносит в государственный кадастр недвижимости сведения, предусмотренные пунктами 8 и (или) 9 части 2 статьи 7 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». Соот-

ветственно все лесные участки права, на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре прав внесены в Государственный кадастр недвижимости, каждому лесному участку присвоен кадастровый номер.

Договоры аренды участков лесного фонда и договоры безвозмездного пользования участками лесного фонда были приведены в соответ-

ствии с Лесным кодексом Российской Федерации до 1 января 2009 года.

В свою очередь, в настоящее время при государственной регистрации договоров аренды лесных участков часто возникает непонимание. В законодательстве закреплено, что до 1 января 2012 года, в случае, если государственный кадастровый учет лесных участков в составе земель лес-



**С ВВЕДЕНИЕМ ЛЕСНОГО КОДЕКСА РФ ВОЗНИКЛО НОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ**

ного фонда не осуществлялся, для проведения государственной регистрации прав на такие лесные участки вместо кадастрового плана или кадастрового паспорта представляются планы лесных участков. Регистрация осуществляется по условному номеру, который присваивается такому лесному участку в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ный лесной участок. В данном случае государственным регистраторам необходимо учитывать требования, напрямую вытекающие из смысла Федеральных законов «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и «О государственном кадастре недвижимости» и проверять в Государственном кадастре недвижимости сведения о постановке на учет исходного лесного участка. Если кадастровый учет лесного

ка, сдаваемого в аренду, не осуществляя раздел лесного участка. Введение указанной практики в Республике Татарстан позволило бы избежать приостановления и отказы в государственной регистрации.

Необходимо отметить, что в соответствии с п. 5.4.24. Постановления Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 736 «О Федеральном агентстве лесного хозяйства» принятие решений об образовании земельных (лесных) участ-

го хозяйства.

Договоры аренды в соответствии с лесным законодательством заключаются по итогам проведенных лесных аукционов, как правило, для заготовки древесины, для лесоразведения, для осуществления деятельности в сфере охотничьего хозяйства. При этом, один и тот же лесной участок может быть предоставлен разным лесопользователям для осуществления разных видов деятельности. Ограничение



Руководствуясь данным нормами Министерство лесного хозяйства Республики Татарстан при аренде лесных участков фактически осуществляет раздел, т.е вносит в Государственный лесной реестр сведения снятия с учета исходного лесного участка (права на который зарегистрированы) и постановке о постановке на учет вновь созданных. И заключает договор аренды уже на вновь образован-

участка произведен, то изменения сведений по такому лесному участку и государственная регистрация возможны только на основании кадастровых планов, выданных Федеральным государственным учреждением Земельная кадастровая палата по Республике Татарстан.

К примеру, в Томской области при заключении договора Министерство лесного хозяйства в договоре аренды описывают часть лесного участ-

ков из земельных (лесных) участков, находящихся в государственной собственности и расположенных на территории лесничеств и лесопарков, указанных в части 2 статьи 83 Лесного кодекса Российской Федерации, и (или) в случаях, когда указанные полномочия изъяты в установленном порядке у органов государственной власти субъектов Российской Федерации осуществляет Федеральное агентство лесно-

как по виду лесопользования, так и по числу лесопользователей возникает только в том случае, когда одновременное многоцелевое лесопользование одним лесным участком невозможно.

В заключение хотелось бы отметить, что такие объекты недвижимости как лесные участки принимают активное участие в гражданском обороте наряду с другими видами объектов. ●



# О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ СВЕДЕНИЙ ИЗ ЕГРП

ГАЛИНА ГАЛИУЛЛИНА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

**С 1 ЯНВАРЯ ЗНАЧИТЕЛЬНО ИЗМЕНИЛСЯ РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ИЗ ЕГРП, ВЫДАЧУ КОПИЙ ДОГОВОРОВ И ДРУГИХ ДОКУМЕНТОВ. В СВЯЗИ С ЭТИМ У ГРАЖДАН ПОЯВИЛОСЬ МНОГО ВОПРОСОВ: ДЕЙСТВИТЕЛЬНО ЛИ НАДО ПЛАТИТЬ ПО 1,5 ТЫСЯЧИ РУБЛЕЙ ЗА ОДНУ СПРАВКУ ИЗ ЕГРП? ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ТАКИЕ СПРАВКИ НУЖНЫ НА КАЖДОГО ЧЛЕНА СЕМЬИ В СВЯЗИ С НЕОБХОДИМОСТЬЮ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В ИСПОЛКОМ ГРАЖДАНАМИ, СОСТОЯЩИМИ НА УЧЕТЕ НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ? И МНОГИЕ ДРУГИЕ ВОПРОСЫ...**

О новом порядке предоставления сведений из ЕГРП и размерах платы за предоставление такой информации, а также электронных новшествах применяемых в оказании данной государственной услуги нам рассказала начальник отдела государственной регистрации арестов и выдачи информации о зарегистрированных правах Управления Росреестра по Республике Татарстан **Гончарова Галина**.



**КАК ИЗМЕНИЛСЯ РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ ИЗ ЕГРП И КАКИЕ СВЕДЕНИЯ НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ЗАПРАШИВАЮТ ГРАЖДАНЕ?**

1 января 2011 года вступил в силу приказ Минэкономразвития РФ от 16.12.2010г. №650

«О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и размерах такой платы».

Согласно данному приказу размер платы теперь напрямую зависит от вида запрашиваемых сведений, от того в каком виде — в виде бумажного или в виде электронного документа — запрашиваются сведения из ЕГРП, от категории заявителя (выделены три категории: физическое лицо, юридическое лицо, органы государственной власти и иные государственные органы), от территории по которой запрашиваются сведения — чем больше территория тем больше взимаемая сумма за предоставление сведений.

Наиболее часто граждане запрашивают сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости. Если с запросом обращается физическое лицо и запрашивает сведения в виде бумажного документа по территории одного регистрационного округа например, только по территории Республики Татарстан, либо только по территории Краснодарского края размер платы составит 500 рублей за одну справку. Если такие же сведения



запрашиваются в виде электронного документа — размер платы составит 200 рублей за одну справку.

Максимальный размер платы для заявителя — физического лица (1500 рублей) предусмотрен лишь при обращении за сведениями о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости в виде бумажного документа на территории от 51 и более регистрационных округов. Срок предоставления таких сведений составляет 14 рабочих дней, что связано с отсутствием в настоящее время единой электронной базы ЕГРП по всей территории Российской Федерации.

При этом надо помнить, что данные сведения относятся к сведениям ограниченного доступа, т.е. предоставляются они только ограниченному фе-

деральным законом кругу лиц, в том числе самим правообладателям, их законным представителям, лицам по доверенности от правообладателя или его законного представителя.

**ЧАЩЕ ВСЕГО ГРАЖДАНЕ ЗАПРАШИВАЮТ СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕГРП ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ В РАЗЛИЧНЫЕ ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ОРГАНЫ. НАПРИМЕР, В ИСПОЛКОМ ДАННЫЕ СВЕДЕНИЯ ПРЕДОСТАВЛЯЮТ ГРАЖДАНЕ, СОСТОЯЩИЕ НА УЧЕТЕ НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ, НА ВСЕХ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ. ПОЛУЧАЕТСЯ ОЧЕНЬ ПРИЛИЧНАЯ СУММА. ЧТО МОЖНО ПОСОВЕТОВАТЬ ГРАЖДАНАМ В ТАКОМ СЛУЧАЕ?**

Хочу обратить внимание граждан, на то, что на основании п.2 ст.8 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» органы государственной власти и органы местного самоуправления, вправе запрашивать и получать сведения из ЕГРП на бесплатной основе.

Правительством РФ принимаются решения, направленные на повышение качества и доступности государственных и муниципальных услуг, предоставляемых организациям и гражданам. Одним из приоритетных направлений является развитие внутриведомственного и межведомственного взаимодействия между органами государственной власти различных уровней, основной принцип которого, если документ, нужный госоргану «А», находится в госоргане «Б», то госорган сам его запрашивает, посылать за этим документом гражданина нет необходимости.

В связи с этим нашим Управлением ведется работа по совершенствованию взаимодействия с госорганами Республики Татарстан и органами местного самоуправления, с целью исключения необходимости возложения на граждан обязанности по предоставлению сведений, которые названные органы в праве и могут получить и без участия граждан., в том числе и с ис-

## МАКСИМАЛЬНЫЙ РАЗМЕР ПЛАТЫ ДЛЯ ЗАЯВИТЕЛЯ — ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРЕДУСМОТРЕН ЛИШЬ ПРИ ОБРАЩЕНИИ ЗА СВЕДЕНИЯМИ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ В ВИДЕ БУМАЖНОГО ДОКУМЕНТА НА ТЕРРИТОРИИ ОТ 51 И БОЛЕЕ РЕГИСТРАЦИОННЫХ ОКРУГОВ.

пользованием возможности направления электронных запросов через Интернет-Портал Росреестра.

### ЧТО ТАКОЕ ЭЛЕКТРОННЫЙ ЗАПРОС?

С 1 февраля татарстанцы могут получать сведения из ЕГРП через интернет. Татарстан вошел в число регионов, где Росреестр тестирует программу по внедрению системы выдачи информации из ЕГРП в электронном виде посредством портала услуг Росреестра (<http://portal.rosreestr.ru>).

Для того чтобы воспользоваться данным сервисом, необходимо зайти на портал услуг Росреестра в раздел «Предоставление сведений из ЕГРП» и заполнить предлагаемую форму запроса. Оплату за предоставление сведений из ЕГРП также можно произвести через портал. Ответ по данному запросу в виде выписки или уведомления, либо сообщения об отказе заверенный ЭЦП государственного регистратора, заявитель получит также в электронном виде на указанный в запросе электронный адрес.

Хочу обратить внимание

граждан, на то, что электронный запрос о предоставлении сведений ограниченного доступа, таких как обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости, о переходе прав на объект недвижимости и т.п., должен быть заверен ЭЦП заявителя. Прилагаемые к такому запросу документы (копия страниц паспорта, свидетельство о рождении правообладателя, доверенность и т.д.) должны быть представлены в форме электронных документов, например отсканированы и заверены ЭЦП лица, подписавшего документ или уполномоченного лица органа, выдавшего документ, либо ЭЦП нотариуса (например, при предоставлении выписки из ЕГРЮЛ, электронный образ этого документа должен быть заверен ЭЦП налоговой службой выдавшей данный документ).

### ЧТО ТАКОЕ ЭЛЕКТРОННАЯ ЦИФРОВАЯ ПОДПИСЬ И ГДЕ МОЖНО ЕЕ ПОЛУЧИТЬ ДЛЯ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЭЛЕКТРОННЫМИ УСЛУГАМИ РОСРЕЕСТРА?

Электронная цифровая подпись является аналогом собственноручной подписи на

бумажном носителе, это обеспечивает юридическую значимость электронному документообороту.

Использование технологий ЭЦП позволяет:

- обеспечить авторство и подлинность информации;
- защитить цифровые данные от подделки;
- шифровать документы при передаче по открытым каналам связи;
- обеспечить юридическую значимость документа при соблюдении требований Федерального закона № 1-ФЗ «Об электронной цифровой подписи».

Таким образом, при получении документа, подписанного ЭЦП, получатель может быть уверен в авторстве и неизменности текста данного документа.

В настоящее время получить ЭЦП можно в Удостоверяющих центрах ряда городов. Перечень удостоверяющих центров, порядок получения ключей и сертификата ЭЦП, а также другую информацию по данному вопросу можно найти на официальном сайте ФГУП ФКЦ «Земля» [www.fccland.ru](http://www.fccland.ru) в разделе ЭЦП. ●

## ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ ДОКУМЕНТОВ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИХ ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ СВЕДЕНИЙ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

1. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст.7, ст. 8, п.7 ст.33)
2. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 14 мая 2010г. №180 «Об установлении порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним»
3. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 16 декабря 2010г. №650 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдачу копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме, и размерах такой платы»

**РАЗМЕРЫ ПЛАТЫ ЗА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СВЕДЕНИЙ, СОДЕРЖАЩИХСЯ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, ВЫДАЧУ КОПИЙ ДОГОВОРОВ И ИНЫХ ДОКУМЕНТОВ, ВЫРАЖАЮЩИХ СОДЕРЖАНИЕ ОДНОСТОРОННИХ СДЕЛОК, СОВЕРШЕННЫХ В ПРОСТОЙ ПИСЬМЕННОЙ ФОРМЕ**

Форма предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним		Заявитель		Вид документа																							
				Запросы по месту нахождения объекта недвижимого имущества		Экстерриториальные запросы*		Запросы по месту нахождения объекта недвижимого имущества		Экстерриториальные запросы*		Запросы по месту нахождения объекта недвижимого имущества		Экстерриториальные запросы*		Копия договора и иного документа, выражающего содержание односторонней сделки с предприятием как имуществом комплексом, совершенных в простой письменной форме за 1 единицу в рублях		Копия договора и иного документа, выражающего содержание односторонней сделки с объектом недвижимости (кроме предприятия как имущественного комплекса) за 1 единицу в рублях		На территории 1 регистрационного округа		На территории от 2 до 10 регистрационных округов		На территории от 11 до 30 регистрационных округов		На территории от 31 до 50 регистрационных округов	
В виде бумажного документа	органы государственной власти, иные государственные органы	200	300	300	500	600	900	600	200	500	750	1000	1250	1500	500												
	физические лица	200	300	300	500	600	900	600	200	500	750	1000	1250	1500	500												
	юридические лица	600	900	900	1200	900	1200	900	600	1500	1750	2000	2250	2500	-												
В виде электронного документа	органы государственной власти, иные государственные органы	150	200	200	250	300	400	-	-	200	300	400	500	600	200												
	физические лица	150	200	200	250	300	400	-	-	200	300	400	500	600	250												
	юридические лица	300	400	400	600	450	600	-	-	500	600	700	800	900	-												

\*Экстерриториальный запрос - запрос в орган, осуществляющий государственную регистрацию, о предоставлении содержащихся в Едином государственном реестре прав сведений об объекте недвижимого имущества, государственную регистрацию прав на который данный орган не уполномочен осуществлять в соответствии с Федеральным законом с 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации на недвижимое имущество и сделок с ним".

# СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА ПО ОСПАРИВАНИЮ ДЕЙСТВИЙ

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

Одним из основных видов деятельности Управления Росреестра по Республике Татарстан (далее — Управление) является осуществление государственного земельного контроля. Кодексом об административных правонарушениях Российской Федерации (далее — КоАП РФ) предусмотрена ответственность за следующие виды нарушений: за самовольное занятие земельного участка; за использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю; за использование земельного участка без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности (ст. 7.1 КоАП РФ); за уничтожение или повреждение межевых знаков границ земельных участков (п. 1 ст. 7.2 КоАП РФ); за самовольную уступку права пользования землей (ст. 7.10 КоАП РФ); за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием или не использование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом (ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ) и др.

Под использованием земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю понимается пользование земельным участком, осуществляемое с разрешения собственника или лица, им уполномоченного, но сопряженное с невыполнением предусмотренной законом обязанности по оформлению пра-

воустанавливающих документов.

В соответствии с п. 1 ст. 25 ЗК РФ земельные участки возникают у граждан и юридических лиц по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации).

В силу п. 1 ст. 26 ЗК РФ права на земельные участки удостоверяются документами в соответствии с Законом о регистрации. Таким документами являются свидетельства о государственной регистрации, которые выдаются правообладателю.

В судах общей юрисдикции и арбитражном суде рассматриваются дела, предметом которых является оспаривание действий Управления в части, касающейся проведения государственного земельного контроля.

1. Ссылка заявителя в жалобе на обозначение земельного участка прежним правообладателем является несостоятельной и не влечет отмены обжалуемых постановления и судебного акта, поскольку размер земельного участка определяется уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством.

Верховным судом РТ было оставлено без изменения решение Приволжского районного суда г. Казани, которым гражданин М. был привлечен к административной ответственности по ст. 7.1 КоАП РФ в размере 500 рублей за самовольное занятие земельного участка.

Гражданин М. указывал на несогласие с выводом судьи районного суда о наличии в его

действиях состава административного правонарушения, поскольку границы земельного участка были обозначены прежним правообладателем.

Верховный суд РТ счел, что оснований к удовлетворению жалобы не имеется.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ) граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с настоящим Кодексом.

Согласно п. 1 ст. 8 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) основаниями для возникновения прав на такой вид имущества как земельные участки могут являться: договор или иная сделка; акт государственного органа или органа местного самоуправления; судебное решение, установившее право на земельный участок.

Статьей 7.1 КоАП РФ установлена административная ответственность за самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, а в случае необходимости без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности.

Судьей районного суда установлено, что М. использует земельный участок под строительство. По результатам замера используемого заявителем земельного участка определено, что фактическая площадь используемого земельного участ-

ка составляет 1373,86 кв. м, однако из общей площади только на 1210 кв.м имеется государственный акт на землю. Прилегающую к земельному участку территорию площадью 163,86 кв.м гражданин М. занял самовольно и оградил забором.

Факт совершения М. административного правонарушения, предусмотренного ст. 7.1 КоАП РФ, подтверждается собранными по делу доказательствами: предписанием об устранении нарушений земельного законодательства; протоколом об административном правонарушении; актом проверки, оцененными в совокупности с другими материалами дела об административном правонарушении по правилам статьи 26.11 КоАП РФ.

Ссылка заявителя в жалобе на обозначение земельного участка прежним правообладателем является несостоятельной и не влечет отмены обжалуемых постановления и судебного акта, поскольку размер земельного участка определяется уполномоченным органом в соответствии с действующим законодательством.

В связи с этим можно сделать вывод, что при приобретении гражданином земельного участка, ему необходимо проверить соответствие фактически используемой прежним правообладателем площади земельного участка той площади, которая указана в государственном акте на землю, а также в договоре купли-продажи.

2. Земельный участок может быть использован собственниками земельных участков и землепользователями только в соответствии с установленным назначением. Собственники земельных участков и землепользователи не имеют права самовольно изменять

целевое назначение земельного участка.

Арбитражным судом было отказано в удовлетворении заявления ООО «Н» к Управлению об отмене постановления о привлечении к административной ответственности по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

ООО «Н» считает постановление незаконным, т.к. заявитель занимается улучшением почвы на выделенном участке. В 2010 году на участке посеяли яровую пшеницу, в 2009 году сеяли кукурузу.

Управление полагает, что факт правонарушения подтверждается материалами дела, в 2002 году целевое назначение земельного участка было изменено, осуществлен перевод из земель пашни в естественные кормовые угодья, из-за угрозы заболачивания данного земельного участка. Однако заявителем указанный земельный участок используется под пашню, засеивается культурными растениями, что не способствует улучшению плодородия земель и их качества.

На основании распоряжения № 7 от 04.05.2010 ответчиком проведена плановая выездная проверка использования земельных участков ООО «Н». В результате проверки было установлено, что земельный участок ООО «Н» распахивается для посева пшеницы, в то время как согласно распоряжению Кабинета Министров данный земельный участок переведен из пашни в естественные кормовые угодья и должен использоваться как пастбище.

По данному факту Управлением было вынесено постановление о назначении административного наказания в виде штрафа в размере 40 000 рублей.

Изучив материалы дела, суд пришел к следующему выводу.

В силу п. 8 ст. 1 ЗК РФ одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного

использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Ст. 42 ЗК РФ установлено, что собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием.

Целевое назначение земельных участков определяется в процессе предоставления их в собственность или пользование и фиксируется в правоустанавливающих документах.

Земельный участок может быть использован собственниками земельных участков и землепользователями только в соответствии с установленным назначением. Собственники земельных участков и землепользователи не имеют права самовольно изменять целевое назначение земельного участка.

Факт использования заявителем земельного участка не по целевому назначению подтверждается материалами дела, объяснениями главного агронома ООО «Н», пояснившего, что в 2008, 2009, 2010 данная территория засеивалась горохом, озимой пшеницей, яровой пшеницей, в настоящее время пшеницы убрали, но многолетними травами пока не засеяли.

Доказательств того, что спорный земельный участок использовался по целевому назначению и заявителем в течение всего периода использования земельного участка предпринимались какие-либо меры для соблюдения требований закона, суду не представлено.

Таким образом, с целью недопущения ситуации с наложением штрафных санкций за нецелевое использование земельного участка собственнику необходимо своевременно обратиться в соответствующее муниципальное образование с заявлением об изменении вида разрешенного использования и ФГУ ЗКП с заявлением

об учете в ГКН нового вида разрешенного использования.

3. В силу ч. 1 ст. 167 ГК РФ ничтожная сделка не влечет юридических последствий и недействительна с момента ее совершения, следовательно, право собственности на спорный участок у заявителя не возникло. Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о правомерности вынесения ответчиком оспариваемого постановления по ст. 7.1 КоАП РФ за использование заявителем земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю.

Арбитражным судом было отказано в удовлетворении заявления ОАО «К» к Управлению об отмене постановления о наложении штрафа в размере 20 000 рублей по следующим основаниям.

В ходе проверки заявителя по вопросам соблюдения земельного законодательства было установлено использование ОАО «К» земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Так, в качестве документа, подтверждающего право собственности на спорный земельный участок, заявителем по делу представлен договор от 20.05.08 на земельный участок, в состав которого входит и спорный земельный участок, свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности земельного доли площадью 234 га.

В силу ч. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Как установлено судом, вступившим в законную силу решением городского суда

от 28.06.2010 договор купли-продажи земельного участка от 20.05.2008 признан ничтожным и отменен. Государственная регистрация общей долевой собственности земельного доли площадью 234 га признана незаконной и отменена.

Иные правоустанавливающие документы на спорный земельный участок у заявителя отсутствуют.

В силу ч. 1 ст. 167 ГК РФ ничтожная сделка не влечет юридических последствий и недействительна с момента ее совершения, следовательно, право собственности на спорный участок у заявителя не возникло. Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о правомерности вынесения ответчиком оспариваемого постановления по ст. 7.1 КоАП РФ за использование заявителем земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю.

В данном случае заявитель не учел того обстоятельства, что свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок является не правоустанавливающим, а правоподтверждающим документом, причем только на дату его выдачи. Актуальные сведения о правах на недвижимое имущество и сделок с ним можно получить в регистрирующем органе, запросив соответствующую выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать вывод, что собственникам и иным владельцам земельных участков необходимо своевременно права оформлять юридически, т.е. регистрировать в Управлении.

Кроме того, необходимо, чтобы в правоустанавливающих документах на указанные земельные участки содержались актуальные и соответствующие действительности сведения: такие, как площадь земельного участка, вид разрешенного использования, правообладатель, адрес и др. ●

**ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИНСТИТУТА БАНКРОТСТВА НАПРЯМУЮ ЗАВИСИТ ОТ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АРБИТРАЖНОГО УПРАВЛЯЮЩЕГО. ОТ ЕГО КВАЛИФИКАЦИИ, УМЕНИЯ И ЗНАНИЙ ВО МНОГОМ ЗАВИСИТ СУДЬБА ПРЕДПРИЯТИЯ. НЕКОТОРОЕ ВРЕМЯ АРБИТРАЖНЫМ УПРАВЛЯЮЩИМ МОГ СТАТЬ ПРАКТИЧЕСКИ ЛЮБОЙ ЖЕЛАЮЩИЙ, ПРОШЕДШИЙ КОРОТКИЙ КУРС ОБУЧЕНИЯ И СДАВШИЙ НЕСЛОЖНЫЙ ЭКЗАМЕН. НЕКОТОРЫЕ АРБИТРАЖНЫЕ УПРАВЛЯЮЩИЕ ДАЖЕ НЕ ИМЕЛИ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ. БОЛЕЕ ТОГО, ДО ВНЕСЕНИЯ ПОПРАВОК В ЗАКОН О БАНКРОТСТВЕ, АРБИТРАЖНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ НЕ НЕС НИКАКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ И ЗА СВОИ ДЕЙСТВИЯ.**

# ДИСКВАЛИФИКАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ УПРАВЛЯЮЩИХ КАК МЕРА ОТВЕТСТВЕННОСТИ

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

Но сегодня ситуация изменилась, и в новом законе 2002 года прописан еще более существенный объем профессиональных требований к арбитражным управляющим, а также введены механизмы ответственности арбитражных управляющих, такие как институт дисквалификации, впервые примененный в этом законе.

О том, как часто применяется на практике данная мера ответственности арбитражных управляющих мы попросили рассказать начальника отдела по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций Управления Росреестра по РТ Гулию Елесину.

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрено наказание за неисполнение арбитражным управляющим обязанностей, установленных законодательством о несостоятельности, в виде штрафа в размере от 2500 до 5000 рублей или дисквалификации на срок от 6 месяцев до 3 лет.

На практике применение дисквалификации к арбитражным управляющим остается крайней мерой, так как фактически это является лишением возможности работы в сфере несостоятельности на достаточно продолжительный период. Арбитражные

вступившие в силу решения арбитражных судов о применении указанной меры ответственности, которые объединяют определенные факторы. Приведем примеры.

1. Управление Росреестра по Республике Татарстан обратилось в арбитражный суд с заявлением о привлечении к административной ответственности арбитражного управляющего за не привлечение оценщика для проведения оценки имущества должника в течение длительного периода времени. Кроме того вступившим в законную силу судебным актом действия арбитражного управляющего признаны незаконными. Ар-

янным не раскаялся. Отягчающим обстоятельством было признано повторное совершение однородного административного правонарушения, а именно: на момент вынесения решения арбитражный управляющий в течение года был шесть раз привлечен к административной ответственности в виде штрафа, причем отсутствовали доказательства оплаты в трех случаях.

2. Управление Росреестра по Республике Татарстан обратилось в арбитражный суд с заявлением о привлечении к административной ответственности арбитражного управляющего за нарушение периодичности представле-

**НА ПРАКТИКЕ ПРИМЕНЕНИЕ ДИСКВАЛИФИКАЦИИ К АРБИТРАЖНЫМ УПРАВЛЯЮЩИМ ОСТАЕТСЯ КРАЙНЕЙ МЕРОЙ, ТАК КАК ФАКТИЧЕСКИ ЭТО ЯВЛЯЕТСЯ ЛИШЕНИЕМ ВОЗМОЖНОСТИ РАБОТЫ В СФЕРЕ НЕСОСТОЯТЕЛЬНОСТИ НА ДОСТАТОЧНО ПРОДОЛЖИТЕЛЬНЫЙ ПЕРИОД**



суды, учитывая тот факт, что в основном для арбитражных управляющих работа в указанном качестве является единственным источником получения дохода и содержания семьи, очень редко назначают наказание в виде дисквалификации. Вместе с тем, имеются

арбитражный суд при вынесении наказания в виде дисквалификации учитывал характер и тяжесть совершенного административного правонарушения, отсутствие смягчающих обстоятельств, кроме того, арбитражный управляющий свою вину не признал, в соде-

ния собранию кредиторов отчетов о своей деятельности. Указанный факт подтвержден Определением Арбитражного суда, которым признаны неправомерными действия арбитражного управляющего, выразившиеся в не проведении собраний кредиторов

и не предоставления отчета о своей деятельности в течение года. При вынесении решения о назначении наказания в виде дисквалификации суд руководствовался следующими обстоятельствами: выявленное нарушение является существенным и грубым, влечет затягивание процедуры, увеличение расходов и нарушает интересы кредиторов и иных заинтересованных лиц. В судебное заседание арбитражный управляющий не явился, свою вину не признал, в содеянном не раскаялся, каких-либо доводов и доказательств, свидетельствующих в пользу арбитражного управляющего не представил.

3. Управление Росреестра по Республике Татарстан обратилось в Арбитражный суд с заявлением о привлечении в административной ответственности арбитражного управляющего за нарушение ст.24, ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а именно: не обеспечил передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему должнику. Арбитражный Суд Республики Татарстан обязал бывшего конкурсного управляющего обеспечить передачу балансов, печатей, штампов, документов относящихся к проведению процедуры конкурсного производства. Указанное определение арбитражным управляющим не исполнено. Определяя наказание в виде дисквалификации, Арбитражный суд руководствовался следующими обстоятельствами: умышленное неисполнение обязанности по передаче документов и ценностей со стороны арбитражного управляющего создало необоснованные препятствия для осуществления процедуры банкротства, кроме того, не исполнение судебного акта поставило под сомнение авторитет судебной власти.

Обстоятельством отягчающим административную ответ-



ственность признано повторное совершение однородного административного правонарушения, так как арбитражный управляющий дважды подвергался административным наказаниям в виде штрафа, по которым не истек срок, предусмотренный ст.4.6 КоАП РФ.

4. Управление Росреестра по Республике Марий-Эл обратилось в Арбитражный суд с заявлением о привлечении арбитражного управляющего к административной ответственности за нарушение периодичности предоставления отчетов о своей деятельности собранию кредиторов, не принятию мер по выявлению имущества, его реализации и формированию конкурсной массы, а также не предоставление по требованию арбитражного суда отчета о проделанной работе за период конкурсного производства. Указанные факты установле-

ны вступившими в законную силу судебными актами. При определении вида и размера наказания в виде дисквалификации арбитражным судом учтены характер и тяжесть совершенного правонарушения, его длительный и непрерывный характер, а также отсутствие смягчающих и наличие отягчающих административную ответственность обстоятельств, то есть повторное совершение однородного правонарушения — решениями арбитражного суда арбитражный управляющий дважды привлечен к административной ответственности в виде штрафа.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что вероятность применения Арбитражным судом наказания в виде дисквалификации в отношении арбитражных управляющих существенно повышается в следующих случаях:

- повторное совершение однородного правонарушения, то есть неоднократное привлечение в течение года к административной ответственности;

- имеется вступивший в законную силу судебный акт о признании действий арбитражного управляющего незаконными;

- отсутствие раскаяния, признания вины со стороны арбитражного управляющего.

Вместе с тем, даже совокупность указанных обстоятельств не влечет безусловное наказание в виде дисквалификации. Арбитражный суд при определении наказания обязан учитывать все обстоятельства, имеющие отношение к установлению тяжести вины арбитражного управляющего, опираться на демократические принципы права, развитое правосознание и жизненный опыт. ●

# КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР — КТО ЭТО? МНЕНИЕ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

**НА ВОПРОС «КЕМ БЫ ВЫ ХОТЕЛИ СТАТЬ В ДЕТСТВЕ?» ВРЯД ЛИ КТО-ТО ИЗ НАС МОГ ОТВЕТИТЬ — «КАДАСТРОВЫМ ИНЖЕНЕРОМ», И НЕ ПОТОМУ, ЧТО ЭТО НЕ ТА ПРОФЕССИЯ, О КОТОРОЙ МЕЧТАЮТ С ДЕТСТВА, А ПОТОМУ, ЧТО ПОЯВИЛАСЬ ОНА СОВСЕМ НЕДАВНО. ЧТО ЗА СПЕЦИАЛИСТ ЭТОТ КАДАСТРОВЫЙ ИНЖЕНЕР И ОТКУДА ОН ПОЯВИЛСЯ — ОБО ВСЕМ ПО ПОРЯДКУ И ПО НЕМНОГУ**

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



До недавнего времени на практике существовали две учетные системы недвижимости: все вопросы, связанные с учетом земли, находились в ведении Роснедвижимости, ныне Росреестр, а учетом зданий и сооружений занимались БТИ. При этом межевание земельных участков осуществляют одни специалисты, а обмер жилых помещений — другие. Для того, чтобы объединить такие системы учета, принят Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» № 221-ФЗ от 24 июля 2007 г. Суть закона — создание единого реестра объектов недвижимости. Одна из главных причин принятия такого закона — без объединения двух разрозненных учетных правовых систем (по земле и по объектам, расположенным на ней) — невозможно перейти к единому налогу на недвижимость.

Принятый закон предполагает создание новой «профес-

сии» — кадастрового инженера, который должен стать фигурой процессуально самостоятельной, играть ведущую роль при оформлении недвижимости, совмещать в себе специалиста по землеустройству и инвентаризации. И здесь стоит внести ясность. Кадастровый инженер — не профессия, не специальность. Это квалификация, которую может подтвердить только соответствующий документ.

Появление на рынке недвижимости такого кадастрового инженера сначала предполагалось в марте 2008 года, когда все межевые организации, обладающие на день вступления в силу Закона о кадастре правом выполнения работ по территориальному землеустройству, в одночасье превратились в тех самых кадастровых инженеров без экзаменов и аттестаций. Кадастровые отношения при этом касались только земельных участков. К 1 января 2011 года переходный период

закончился, и теперь на рынке действуют те же кадастровые инженеры, но прошедшие аттестацию на столь высокое звание. Итак, кадастровую деятельность вправе осуществлять физическое лицо, которое имеет действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Стоит подчеркнуть — территория деятельности кадастрового инженера законом о кадастре не ограничена. Это означает, что кадастровый инженер, сдав экзамен в квалификационной комиссии, например в Республике Татарстан, и получив от уполномоченного органа исполнительной власти Татарстана квалификационный аттестат, может работать на всей территории страны.

Также кадастровые инженеры вправе создавать на добровольной основе некоммерческие партнерства, основанные на членстве кадастровых инженеров (саморегулируемые организации). Делается это в целях обеспечения условий для их профессиональной деятельности, установления единых правил (осуществления кадастровой деятельности, деловой и профессиональной этики), для контроля за соблюдением ими данных правил.

Чтобы подготовленные документы содержали все необходимые сведения для проведения государственного кадастрового учета, кадастровый инженер обязан разбираться в правовом поле гражданского, градостроительного, жилищного, земельного, водного, лесного, административного и иного законодательства, уметь выполнять геодезиче-

ские измерения с помощью современных электронных и спутниковых приборов, обработку и оценку точности полученных данных и строить картографические изображения.

Поговорим о «подводных камнях» новой квалификации и деятельности. Нормы законодательства, регулирующие деятельность кадастрового инженера, по мнению законодателя, должны обеспечить развитие конкурентной среды на рынке кадастровых работ — повысить качество кадастровых работ и оптимизировать цены на такие работы. Многие уверены, что с появлением института кадастровых инженеров появится контроль над ценами на землеустроительные работы, в частности, на кадастровые. Ведь кадастровый инженер сможет заниматься и межеванием, и землеустройством, и технической инвентаризацией, то есть будет выполнять комплекс работ сегодняшних сотрудников БТИ и землемеров. Он сможет конкурировать с крупными организациями, что и определит «настоящую реальную цену» на все эти услуги.

Однако, есть сомнения на этот счет. Проблема в том, что сам по себе рынок землеустроительных работ и технической инвентаризации крайне монополизирован. С января этого года на землеустроительном рынке работают исключительно кадастровые инженеры, и уже сейчас понятно, что, ситуация особо не изменилась.

Исполнением заявок граждан занимаются все мелкие и некоторые крупные межевые организации, что впоследствии не приносит ожидаемых



больших прибылей и не окупает затраты. Из-за насыщенности рынка предложением выполнения кадастровых работ в некоторых районах и городах цены для граждан на весьма низком уровне, что вынуждает некоторые межевые организации «сворачивать» свой бизнес. Ни для кого не секрет, что объем выручки от заявок граждан в разы меньше выручки от юридических лиц. Крупные заказчики — юридические лица не будут рисковать, они знают цену своему времени и с каждым новым кадастровым инженером не станут заключать долгосрочные отношения, поэтому обращаются к проверенным организациям либо проводят конкурсы, победить и исполнить которые могут только весьма опытные организации.

Поэтому самый прибыльный рынок кадастровых работ, как и прежде, в руках «акул». Потенциальных желающих получить аттестат кадастрового инженера, более чем достаточно. Однако одним аттестатом бизнес не организовать, для этого нужно иметь дорогостоящее оборудование и соответствующую долю на рынке услуг. Ни того, ни другого, как правило, у начинающих предпринимателей не бывает. Поэтому, сбить монополию на рынке одним желанием и аттестатом вряд ли удастся. А коль здоровой конкуренции не будет, то и на значительное снижение цен рассчитывать не надо. Не стоит рассчитывать и на то, что развитие конкурентной среды на рынке кадастровых работ сможет повысить их качество, ведь специалисты остались прежние. Учебных заведений, готовых без всяких гарантий за некоторое количество денег сделать вас кадастровым инженером — «пруд пруди». Ведь чтобы сдать соответствующий экзамен, можно и не иметь профильного образования, не быть хорошим специалистом в области землеустройства и геодезии. Достаточно просто выучить ответы, и не задаваться вопросом как полученные знания применяются на практике. Поэтому уже



сейчас на плодородной ниве данного рынка трудятся номинальные кадастровые инженеры, которые за небольшой прикуп подписывают документы и качество услуг остается на прежнем уровне.

Неоднозначное мнение складывается и по поводу членства кадастровых инженеров в СРО, создаваемых как некий механизм защиты кадастровых инженеров. Сама идея СРО вполне нормальна, но, в условиях суровой действительности, реализация идеи ставится с ног на голову: СРО превращаются в подобие структуры, собирающей деньги, но не оказывающей сколь-нибудь значимой деловой поддержки и какой-либо реальной отдачи для своих членов. Это показал опыт СРО в области строительства и проектирования, где ситуация с качеством и ответственностью никак не поменялась.

Говоря о технической инвентаризации, стоит отметить следующее. Утверждение, что «с 1 января 2011 года кадастровые инженеры заменят действовавшие до этого бюро технической инвентаризации (БТИ)» не имеет под собой каких-либо значимых аргументов, так как не соответствует Закону о государственном кадастре недвижимости.

Ст. 43 Закона гласит: «до 1 января 2013 года устанавливается переходный период применения закона к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. В переходный период положения закона не применяются в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства и государственного учета таких объектов недвижимости осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере соответственно осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда». Ст. 44 этого же Закона: «до 1 января 2013 года кадастровая деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства не осуществляется и подготовка документов, необходимых для осуществления государственного учета данных объектов недвижимости в ранее установленном порядке осуществления такого учета, проводится в соответствии с правилами,

установленными нормативными правовыми актами в сфере соответственно осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда».

Возможно, что в ряде регионов России, в том числе и в Татарстане, будет реализован пилотный проект работы кадастрового инженера в части подготовки технического плана для целей кадастрового учета объекта капитального строительства. Поэтому в области технической инвентаризации весьма ожидаемым является появление технического плана, изготовление которого потребует дополнительного времени и определенных средств, что скорее всего увеличит итоговую стоимость работ для получения кадастрового паспорта на объект капитального строительства. До тех пор, пока не приняты соответствующие документы принято считать, что кадастровая деятельность в отношении объектов капитального строительства на территории большинства субъектов России вводится лишь с 1 января 2013 года, а БТИ продолжают работать в прежнем режиме. ●

# ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ!

## **АРБУЗОВУ ЛЮДМИЛУ АНАТОЛЬЕВНУ**

главного специалиста-эксперта отдела ведения государственного архива Управления Росреестра по РТ

## **БАЙРАШЕВУ ЕЛЕНУ ИВАНОВНУ**

специалиста 1 разряда Заинского отдела Управления Росреестра по РТ

## **БИНАШЕВА РАДИСА РИЗАТОВИЧА**

главного специалиста-эксперта отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере Управления Росреестра по РТ

## **ГАБИТОВА АЛЬБЕРТА МИНГАЗОВИЧА**

заместителя начальника Апастовского отдела Управления Росреестра по РТ

## **КИРГИЗОВУ ВАЛЕНТИНУ ГРИГОРЬЕВНУ**

инженера 1 категории отдела по Лениногорскому району ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан

## **ШАКИРОВУ МАРИЮ ПАВЛОВНУ**

уборщика служебных помещений отдела материально-технического снабжения ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан

## **ГУБАЙДУЛЛИНУ АННУ ВАСИЛЬЕВНУ**

техника 1 категории отдела по Бугульминскому району ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан



**Желаем нашим юбилярам крепкого здоровья, счастья, неисчерпаемой энергии, оптимизма, благополучия, осуществления всех намеченных планов и замыслов, а также дальнейших успехов в профессиональной деятельности!**

**ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ** / №1 (5) июнь 2011

### **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

### **НАД НОМЕРОМ РАБОТАЛИ**

Галиуллина Галина, [press@rosreestr.org](mailto:press@rosreestr.org)

Фатыхова Лилия, Верстка: Леонов Евгений, [onesun@mail.ru](mailto:onesun@mail.ru)

### **АДРЕС РЕДАКЦИИ**

г. Казань, ул. Авангардная, д.74

Для писем: 420103, РТ, Казань, а/я 200

E-mail: [vestnikn@mail.ru](mailto:vestnikn@mail.ru), Тираж 999 экз.

Отпечатано в типографии «Казанская Недвижимость».

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

За содержание рекламы редакция ответственности не несет. Любое использование материалов без разрешения редакции запрещено. **Распространяется бесплатно**

### **УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:**

420054, Республика Татарстан,

г. Казань, ул. Авангардная, д.74

Телефон: (843) 278-88-04, ф. 533-24-43

Телефон для консультаций: 533-25-25,

533-25-26, 533-25-27

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

[www.rosreestr.org](http://www.rosreestr.org), [www.t016.rosreestr.ru](http://www.t016.rosreestr.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](mailto:fgu16@u16.kadastr.ru)

[www.r16.kadastr.ru](http://www.r16.kadastr.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](mailto:tatarstan@rosinv.ru)

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



Гузель ВАГАПОВА,  
главный редактор журнала  
«Казанская  
Недвижимость» -  
победитель в номинации  
«Лучший журналист по  
освещению рынка  
недвижимости 2011»  
национального конкурса  
«Профессиональное  
признание 2011». Конкурс  
проходит ежегодно с 1998  
года, организатор -  
Российская Гильдия  
риэлторов.

**Журнал «Казанская Недвижимость»**

- Положительная репутация - специализированное издание о недвижимости, на рынке с 1997 года
- Оперативность - выходит два раза в неделю – по понедельникам и четвергам.
- Полезная и достоверная информация – реальные предложения первичного и вторичного рынка жилья, земельных участков, домов и коттеджей, коммерческой недвижимости, объявления от частных лиц.
- Информативно – актуальные события в сфере недвижимости Татарстана, собственные аналитические материалы, интервью с экспертами рынка недвижимости
- Полезно – в традиционных рубриках «Юридическая консультация», «Советы специалистов», «Ипотека» можно найти ответы на волнующие вопросы
- Доступно – возможность бесплатной консультации юриста в рамках проекта «Юридическая консультация». Распространяется тиражом 5000 экземпляров



федеральное  
бюро технической  
инвентаризации

ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»  
ФИЛИАЛ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

- ТЕХНИЧЕСКАЯ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
- КАДАСТРОВЫЕ  
РАБОТЫ
- ПРОЕКТИРОВАНИЕ
- РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА

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

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, ГЕОДЕЗИЯ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА

Т. 525-4444

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

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

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

e-mail: [rti@tatar.ru](mailto:rti@tatar.ru)