

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

РЕГИСТРАЦИЯ И УЧЕТ НЕДВИЖИМОСТИ — ПРОСТО О СЛОЖНОМ | 2 (02)



ТЕМА НОМЕРА

Электронный документооборот в учете и регистрации недвижимости

В НОМЕРЕ:

- Применение современных информационных технологий
- Сделки с недвижимостью
- Как и для чего проводится техническая инвентаризация?
- ЕГРОКС в Республике Татарстан — что это такое?

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



Мы выполняем задачи любого уровня
в максимально короткие сроки

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ, ГЕОДЕЗИЯ, ПРОЕКТИРОВАНИЕ, РЫНОЧНАЯ ОЦЕНКА

Т.525-4444

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

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

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

e-mail: tatarstan@rosinv.ru

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ №2 (02)

Объединение: есть результат, но продолжение следует	4	Бег по кругу...	21
Вести недвижимости	5	Как и для чего проводится техническая инвентаризация?	23
Применение современных информационных технологий	7	Вопросы-ответы	25
Использование электронного документооборота в работе органа кадастрового учёта – уже реальность!	9	Самостоятельность на доверии. Мнения специалистов.	27
О ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан	11	Судебная практика	29
ЕГРОКС в Республике Татарстан – что это такое?	12	Поздравляем	31
Сделки с недвижимостью	14	Проверь себя. Кроссворд	33
Об оформлении прав на земельный участок под многоквартирным домом	18	О нас	34

ВЕСТНИК НЕДВИЖИМОСТИ

№2 (2) декабрь 2009

ГЛАВНЫЙ РЕДАКТОР

Абдрахманова Гульнара Альбертовна

Редакционный совет

Зяббаров Азат Галимзянович

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

Музафарова Ленара Акмалутдиновна

Директор ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан

Галеев Гильфан Гайнанович

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

Бикмуллин Ильфат Вахитович

Руководитель Камского регионального управления геодезии и картографии

ВЕРСТКА

Леонов Евгений, oneseid@mail.ru

АДРЕС РЕДАКЦИИ

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

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

За содержание рекламы редакция ответственности не несет.

УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

420054, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Авангардная, д.74
Телефон: (843) 278-88-04, ф. 278-88-06
Телефон для консультаций: 278-88-08, 533-25-25,
533-25-26, 533-25-27,
Адрес электронной почты: main-post@gufirs-rt.ru
www.rosreestr.org

ФГУ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН:

420054, Республика Татарстан
г. Казань, ул. В.Кулагина, д.1
Телефон: (843) 533-10-82, 533-10-92
Адрес электронной почты: fgu16@u16.kadastr.ru
www.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
http://r16.rosinv.ru, http://rti.tatar.ru

КАМСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ГЕОДЕЗИИ И КАРТОГРАФИИ:

420054, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Декабристов, 81 а/я 42
Телефон: (843) 562-47-84, 542-97-13, 542-97-81
Адрес электронной почты: kam.ugk@mail.ru
www.kamugk.tatar.ru

Любое использование материалов без разрешения редакции запрещено.

Распространяется бесплатно

ОБЪЕДИНЕНИЕ: ЕСТЬ РЕЗУЛЬТАТ, НО ПРОДОЛЖЕНИЕ СЛЕДУЕТ

АБДРАХМАНОВА ГУЛЬНАРА АЛЬБЕРТОВНА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) №303 от 27 октября 2009 года утверждено Положение об Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

Итак, Управление Росреестра по Республике Татарстан создано, причем путем слияния Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Республике Татарстан и Управления Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан. В 2010 году предстоит присоединение к Управлению Росреестра по Республике Татарстан Камского регионального Управления геодезии и картографии, поэтому продолжение объединительных процессов еще следует.

У нового Управления достаточно обширные функции: государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оказание государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, осуществления государственного кадастро-

вого учета недвижимого имущества, кадастровой деятельности, государственной кадастровой оценки земель, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии и картографии, наименований географических объектов, навигационного обеспечения транспортного комплекса (кроме вопросов авионавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства Российской Федерации), а также функции государственного геодезического надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих, саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, государственного метрологического надзора в области геодезической и картографической деятельности на территории Республики Татарстан.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №1755-л от 23 октября 2009 года руководителем Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан — главным государственным регистратором Республики

Татарстан назначен Зяббаров Азат Галимзянович, ранее руководивший Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Республике Татарстан.

С увеличением функций усложняются задачи Управления, но эти задачи будет решать объединенная команда, которая, как и раньше, готова быть первопроходцем во многих направлениях, ведь и объединяемся мы одними из первых в Российской Федерации. Уверены, что объединительные процессы будут иметь результатом возможность предоставить лучшие условия для заявителей, в том числе и по срокам рассмотрения заявителей.

Органом кадастрового учета в Республике Татарстан является ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан, и у нового Управления, как регистрирующего органа, остается задача развить технологии совместного приема документов, чтобы такой прием из новации превратился в повседневную практику.

Пожелаем коллективу Управления Росреестра по Республике Татарстан сохранить все хорошее, что было создано, и достичь лучших результатов, одолеть новые высоты, ведь мы это можем! ●



**Зяббаров
Азат Галимзянович**

Родился: 29 апреля 1958 г. в селе Шахмайкино, Чистопольского района ТАССР.

1980 г. — окончил Казанский сельскохозяйственный институт (агрохимия).
1980-1988 — работал на руководящих должностях сельскохозяйственных предприятий Чистопольского и Ютазинского районов.

1988-1994 — председатель исполкома, а затем первый секретарь райкома КПСС в Высокогорском районе Республики Татарстан.

1994-2003 — руководитель крупного предприятия в Высокогорском районе Республики Татарстан.

2003-2009 — руководитель Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Республике Татарстан, г. Казань.

Награды:

Почетное звание «Заслуженный работник сельского хозяйства Республики Татарстан» — 1993 г.; Почетный диплом Трудовой Доблести — 1996 г.; Орден «Дружбы» — 1997 г.; Лауреат премии Правительства РФ в области науки и техники — 2001 г.; Победитель конкурса «Руководитель года» — 2001 г.; Почетное звание «Заслуженный работник сельского хозяйства Российской Федерации» — 2003 г.; Медаль «В память 1000-летия Казани» — 2005 г.; Медаль «За заслуги в проведении Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2006 года», 2007 г. Медаль «За доблестный труд», 2008 г.

ВЕСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

ЕДИНАЯ СИСТЕМА РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ ПОЯВИТСЯ К 2011 ГОДУ

Единая электронная система регистрации прав на недвижимость и земельные участки должна быть создана во всех регионах РФ к 1 января 2011 года, сообщила глава Минэкономразвития РФ **Эльвира Набиуллина**, передает РИА Новости. «Мы эту работу будем в течение двух лет проводить в субъектах Российской Федерации, будем проводить постепенно, подготавливая субъекты к тому, чтобы это было сделано, чтобы были единые офисы, чтобы была единая информационная база, чтобы был единый регламент. К 1 января 2011 года мы должны эту работу во всех субъектах Российской Федерации завершить», — сказала Набиуллина.

Правительство в середине июня на своем заседании рассматривало проект концепции единой информационной системы в сфере регистрации прав на недвижимость и кадастрового учета.

По словам Набиуллиной, государство хотело бы многие услуги предоставлять своим гражданам в электронном виде, чтобы им «не надо было ходить, занимать очередь и разговаривать с чиновниками».

Она сообщила, что на первом этапе внедрения электронной системы уже в ближайшее время смогут, если не совершать сделки в электронном виде, то хотя бы получать таким образом выписку из реестра.

«Уже к концу года мы собираемся запустить в опытную эксплуатацию такую технологию — подачу документов в электронном виде», — сказала она.

Источник: <http://www.bsn.ru>

ПРО ВИЗИТ

24 августа 2009 года состоялся визит Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации — Руководителя Аппарата Правительства Российской Федерации **С.С. Собянина** и руководителя Росреестра **С.В. Васильева** в Республику Татарстан

Основной целью являлось ознакомление с опытом Республики Татарстан в области формирования регионального Электронного Правительства.

В рамках данного визита состоялось выездное совещание в Правительстве Республики Татарстан на актуальную в настоящее время тему «Об опыте Татарстана по созданию элементов электронного правительства и деятельности федераль-



ных органов исполнительной власти по оказанию услуг гражданам и организациям с использованием информационно-коммуникационных технологий» с участием Министра связи и массовых коммуникаций Российской Федерации **И.О. Щеголева**, председателя правления Пенсионного фонда Российской Федерации **А.В. Дроздова**, руководителя Федеральной налоговой службы **М.П. Мокрецова** и других ответственных лиц.

Также в рамках данного мероприятия **С.С. Собянин** и **С.В. Васильев** совместно с Министром связи и массовых коммуникаций Российской Федерации **И.О. Щеголевым**, Президентом Республики Татарстан **М.Ш. Шаймиевым** и Премьер-министром Республики Татарстан **Р.Н. Миннихановым** посетили Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан, где прошла демонстрация новых возможностей Росреестра по предоставлению услуг в электронном виде различным группам потребителей, в том числе профессиональным участникам рынка (кадастровым инженерам, нотариусам, крупным правообладателям) и физическим лицам. Учитывая уровень развития информационных технологий Татарстана, Росреестр внедрил собственные технологии именно в данном регионе.

В ходе данного мероприятия была продемонстрирована одна из новых разработок — получение сведений из Единого государственного реестра прав о зарегистрированных правах на недвижимое имущество посредством электронного запроса через инфомат. Инфомат позволя-

ет самостоятельно получать информацию о процедурах оказания услуг, заполнять и распечатывать заявления, оплачивать пошлины и иные платежи, сканировать документы, записываться на прием в определенное время и получать видеоконсультации от специалистов государственных органов. До конца 2009 года в Татарстане будет установлено 40 подобных инфоматов.

По итогам мероприятия состоялось подписание соглашения между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и Кабинетом Министров Республики Татарстан о сотрудничестве по вопросу оказания государственных услуг в сфере кадастровых отношений и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в электронном виде в режиме «одного окна», которое позволяет использовать инфоматы в качестве сервиса оказания услуг Росреестра.

Сайт Росреестра

РОСРЕЕСТР ВЫПУСТИТ ПОДРОБНЫЕ КАРТЫ АБХАЗИИ И ЮЖНОЙ ОСЕТИИ С МЕСТНОЙ ТРАНСКРИПЦИЕЙ

Росреестр готовится к выпуску подробных карт Абхазии и Южной Осетии, на которых названия населенных пунктов будут даны не в грузинской, а в абхазской и югоосетинской транскрипции. Об этом сообщил заместитель главы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии **Леонард Яблонский**. «Мы направили запросы в Абхазию и Южную Осетию, чтобы уточ-

нить названия населенных пунктов в соответствии с местной транскрипцией. Когда уточнения будут получены, будет начата работа по подготовке подробных карт с территориями этих государств», — сообщил Яблонский,

ИА REGNUM Новости ранее сообщало, что в конце 2008 года Роскартография издала новую политическую карту мира, на которой республики обозначены как отдельные государства, а столицы Абхазии и Южной Осетии обозначены как Сухум и Цхинвал.

Источник: www.regnum.ru

БАНК РОССИИ СНИЗИЛ УЧЕТНУЮ СТАВКУ ДО ИСТОРИЧЕСКОГО МИНИМУМА

Российский Центробанк снижает с 25 ноября 2009г. ставку рефинансирования на 0,5 процентного пункта — до 9%. Об этом говорится в сообщении департамента внешних и общественных связей Банка России. «Указанное решение было принято в целях дальнейшего повышения доступности кредитных ресурсов для экономических субъектов и стимулирования конечного спроса. Возможность снижения процентных ставок обусловлена благоприятной тенденцией в динамике инфляции и последовательным снижением инфляционных ожиданий», — говорится в сообщении ЦБ РФ.

ПОРЯДКА 2 МЛН. КВ. МЕТРОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРУЕТ ВВЕСТИ ТАТАРСТАН В 2010 ГОДУ

Об этом сообщил глава Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ, Марат Хуснуллин на совещании по вводу жилья, которое состоялось 5 декабря в Кабинете Министров РТ. План по объему жилья на будущий год — примерно такой же, как и в 2009 году. Хуснуллин отме-

тил, что по итогам 11 месяцев, в республике введено 1 млн. 761 тыс. кв. метров. Исполнительный директор Государственного жилищного фонда (ГЖФ) при Президенте РТ Талгат Абдуллин сообщил, что по данным на 5 декабря по программе Фонда введено в строй 412 тыс. кв. метров жилья. Для выполнения годового плана необходимо сдать еще порядка 400 тыс. кв. метров.

ПРЕКРАЩЕНО ДЕЙСТВИЕ ЛИЦЕНЗИЙ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Установлено, что с 1 января 2010 года прекращается действие лицензий (в том числе лицензий, срок действия которых продлен) на осуществление следующих видов деятельности (за исключением сооружений сезонного или вспомогательного назначения): проектирование зданий и сооружений, строительство зданий и сооружений, инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений.

РАЗЪЯСНЕН ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВЕННОГО ВЫЧЕТА В ЧАСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ ЛИБО ПРОДАЖИ ДОЛИ В КВАРТИРЕ

Сообщается, что в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 220 налогового кодекса РФ имущественный налоговый вычет в отношении доходов, полученных после 1 января 2007 года физическим лицом от продажи комнаты или доли в квартире, включая приватизированные жилые помещения, предоставляется в размере до 1 млн. руб., если срок владения жилым помещением составляет менее трех лет. При реализации имущества (жилого дома, квартиры, или комнаты) как единого объекта, находящегося в собствен-

ГОСУДАРСТВО ПОМОЖЕТ ЗАСТРОЙЩИКАМ С РАЗРЕШИТЕЛЬНЫМИ ПРОЦЕДУРАМИ

Фонд содействия развитию жилищного строительства (Фонд РЖС) будет оказывать системную поддержку победителям аукционов по земельным участкам для комплексной жилищной застройки. Как говорится в сообщении фонда, в частности, власти намерены помогать застройщикам с оформлением прав собственности на квартиры.

В пресс-релизе подчеркивается, что после продажи земли или прав на ее аренду фонд будет продолжать организовывать взаимодействие всех имеющих отношение к жилищному строительству госструктур или банков для того, чтобы победители торгов могли быстро «пройти» разрешительные процедуры, а также получить содействие в создании инфраструктуры и привлечении кредитных ресурсов, пишет realty.lenta.ru.

ОБЪЯВЛЕН НОВЫЙ МОРАТОРИЙ НА СДЕЛКИ С ЗЕМЛЕЙ

Правительственная комиссия по развитию жилищного строительства под председательством первого вице-преьера Игоря Шувалова приняла решение продлить запрет на сделки с федеральными землями до 1 января 2012 года. Эксперты опасаются

нового витка жилищного недооборота из-за отсутствия свободных площадок и, как следствие, нового роста цен на недвижимость, пишет газета «Взгляд».

КАЗАНЬ СТАЛА ФИНАЛИСТОМ ПРЕСТИЖНОГО КОНКУРСА В ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ FIABCI-RUSSIA

В рамках международного инвестиционного форума PROEstate, который состоялся 3-5 сентября 2009 года в Санкт-Петербурге, были объявлены победители ежегодного конкурса на «Лучший реализованный девелоперский проект на Российском рынке недвижимости 2009». В номинации общественный сектор финалистом стал казанский проект «Специализированный жилой комплекс для ветеранов войны и труда по ул.Дубравной». В номинации «Мастер-план» победителем стала компания «Миллениум Зилант-Сити» с проектом развития правого берега реки Казанки, также в этой номинации финалистом стал и другой проект компании — Метрополис, сообщает Комитет экономического развития Исполкома г.Казани.

Лента новостей подготовлена редакцией журнала



ности нескольких совладельцев, соответствующий размер имущественного налогового вычета распределяется между владельцами этого имущества пропорционально их доле в праве собственности.

По мнению ФНС РФ, документами, подтверждающими, что доля или ее часть выделена в натуре, могут служить договор купли — продажи, свидетельство о праве собственности и иные документы, представляемые налогоплательщиком в налоговый орган при подаче им налоговой декларации (Письмо ФНС РФ от 18.08.2009 №3-5-03/1282 «О пре-

доставлении имущественного налогового вычета).

УТВЕРЖДЕНА ФОРМА КАРТЫ ОБЪЕКТА ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Карта является документом, отображающим в графической и текстовой формах местоположение, размер, границы объекта землеустройства и иные его характеристики. Карта объекта землеустройства составляется с использованием сведений государственного кадастра недвижимости, картографического материала, материалов дистанционного зондирования, а также по данным измерений, полученных на местности.

ПРИМЕНЕНИЕ СОВРЕМЕННЫХ ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ

В ПРОЦЕССАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ. ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ. СТАНОВЛЕНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

ФИЛИНОВ СЕРГЕЙ / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ИНФОРМАЦИОННЫХ ТЕХНОЛОГИЙ УПРАВЛЕНИЯ РосРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Любая система в своем развитии проходит несколько обязательных стадий. Не исключением стала и система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Республике Татарстан (далее — система). Но одной из ключевых особенностей этой системы стал факт изначального «встраивания» в нее принципа инновационного развития с применением современных технологических подходов в организации процессов документооборота в широком смысле этого слова.

Чтобы проследить развитие такого подхода, обратимся к истории становления системы. В начале второго тысячелетия страна стала перед простым выбором необходимости отстраивать свои, в том числе государственные институты по-новому, в соответствии с текущей экономической и политической ситуацией. Одними

из ведущих векторов развития стали направления, нацеленные на деbüroкратизацию деятельности в целом государственных организаций, повышению их эффективности, обеспечение процедур «прозрачности». Выполнение подобных масштабных проектов на современном этапе стало невозможно без применения новых подходов в управлении организациями. А поскольку документооборот ведомства в широком смысле является основой ее работы, стало очевидно, что начинать необходимо именно с него. Старые подходы уже не обеспечивали необходимой эффективности, а новые требовали больших финансовых затрат. В такой ситуации было принято решение о поэтапном наращивании «инновационного присутствия». Серьезным тормозом в развитии эффективно-го документооборота являлась и до сих пор является уста-

ревшая нормативно-правовая база, препятствующая применению современных технологических решений. Слабая материально-техническая база и устаревшее законодательство — вот те условия, в которых система была вынуждена начинать свой путь.

Первой вехой на пути применения иных принципов в организации документооборота стал опыт системы в организации «одного окна» по регистрации предпринимателей без образования юридического лица, а также юридических лиц в 2001 году. Результат получился ошеломляющим. В результате глубокой оптимизации внутрикорпоративного и межкорпоративного документооборотов организаций-участников, сроки регистрации сократились в 60 раз и составили один рабочий день, а хождения «по инстанциям» сократились до посещения одной организации-центра

ответственности. Реализация данного принципа стала возможной при выполнении трех условий: создания материально-технической базы, соответствующей нормативно-правовой базы, готовности организаций-участников к взаимодействию.

Воодушевленные таким результатом, мы пошли дальше. 2002 год, непростая ситуация с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Очереди. Десятками лет сложившийся документооборот, неэффективная работа организаций-участников, коррупция, «дикая фаза» риелтерских услуг. Если образно представить ситуацию, то последняя была такой как показано на рисунке. В результате анализа межкорпоративного документооборота удалось найти компромисс и оптимизировать последний. Результат оказался скромнее. В процессах государственной регистрации прав на





недвижимое имущество и сделок с ним участвуют более десяти организаций-участников, документооборот регулируется множеством нормативно-правовых актов. Для достижения эффективности уровня предыдущего нашего решения в рамках «одного окна» с регистрацией предпринимателей потребовались бы:

- коренная реструктуризация взаимодействия с изменением нормативно-правовой базы
- существенные затраты на реорганизацию информационных баз данных
- структурные изменения участников рынка недвижимости.

Подобные существенные перемены требовали времени и подготовки населения. Тем не менее, результат оптимизации документооборота (см. соответствующий рисунок) был значимым и позволил нам как организации, являющейся центром ответственности при организации межкорпоративного документооборота приобре-

сти ценный опыт, который был немедленно востребован для подготовки дальнейших предложений по оптимизации документооборота при подготовке правоустанавливающих документов, для той категории заявителей, которая их имела лишь частично или не имела вовсе. Здесь результат получился еще менее значительным (см. рисунок). Анализ причин подобной низкой эффективности указал на необходимость качественного пересмотра подходов в управлении документооборотом.

Бурный рост коммуникаций в Республике Татарстан, начиная с 2005 года, позволил определить новые вектора повышения эффективности работы организаций. «Интернет-присутствие» для ведомства, работающего с заявителями, стало нормой, закрепленной законодательно. И уже, начиная с 2006 года, стало понятно, что предоставление государственной функции по регистрации прав на недвижимое иму-

щество и сделок с ним должно стать эффективно предоставляемой услугой, причем услугой «электронной».

Второй вехой на пути использования и развития электронного документооборота стало предоставление уже ставших теперь привычными услуг как готовность документов, этап рассмотрения документов, живое видео публичных мест нашей организации, автоинформирование (телефонное и СМС), консультирование и мн. др. посредством интернет-портала и системы автоинформирования. Предоставление таких сервисов позволило нам оценить с максимальной эффективностью применяемые технологии и скорректировать в обратной связи с заявителями политику развития корпоративного документооборота.

Самым значимым результатом всего предыдущего развития информационных технологий в части предоставления государственных услуг и межкорпоративной интеграции стало создание базовой технологии интеграции информационных ресурсов. Данная технология позволяет:

- интегрировать ресурс нашей организации с любым другим структурированным информационным ресурсом (одним словом, позволяет организовать обмен необходимыми данными с любой организацией-участником процесса регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним)
- предоставить защищенный интернет-доступ к необходимым информационным ресурсам
- обеспечить прозрачность и мониторинг прохождения документов по этапам документооборота
- предоставить неограниченное количество сервисов в рамках текущего документооборота.

Первым применением вышеуказанной технологии стало создание программного комплекса предварительной подготовки документов (АИС

ПД). Основная задача комплекса — предоставить инструмент, благодаря которому любой заявитель (юридическое или физическое лицо) сможет сформировать пакет документов для сдачи в подразделение для регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в электронном виде. Для заявителя обеспечиваются следующие сервисы:

- минимальное время приема (несколько минут)
- автоматизированная проверка качества поданных документов

Организация же получает увеличение эффективности процесса приема от 300%, перераспределение кадровых ресурсов в соответствии с одной из основных задач — принятие решения о регистрации. В 2008 году началась промышленная эксплуатация данного комплекса с одним из крупных участников рынка недвижимости ОАО «Ак-Барс Ипотека». С текущего года услуга АИС ПД доступна всем участникам рынка недвижимости и заявителям посредством интернет-портала.

В настоящее время наша организация обладает мощной инфраструктурой. Наличие такой инфраструктуры обеспечивает для заявителей следующие сервисы:

- электронная очередь
- система предварительной подготовки документов
- живое видео с публичных мест
- телефонное автоинформирование
- смс-автоинформирование
- war-сайт
- интернет-приемная
- электронная книга жалоб и предложений

Если говорить о развитии электронного документооборота в части предоставления государственных услуг, то нам представляется возможным на ближайшую перспективу обеспечить следующие сервисы:

1. Получение выписки из ЕГРП посредством информационного киоска (инфомата)



2. Оплата государственной пошлины через инфомат

3. Получение аудио-видео-консультаций посредством инфомата и интернет-сайта

4. Обеспечение полностью «электронного» приема документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним от юридических лиц с применением легитимного электронного документооборота

5. Обеспечение принципа экстерриториальности при регистрации прав на недвижимость и сделок с ней в пределах Республики Татарстан.

6. Обеспечение единой системой автоинформирования (в пределах Татарстана)

7. Создание автоматизированной мобильной системы анкетирования заявителей об оказанных нашей организацией услугах в разрезе персоналий

8. Создание системы мобильных офисов (для сельских поселений)

9. Тестовая эксплуатация полностью «электронной» регистрации прав на недвижимость и сделок с ней для всех категорий заявителей

Безусловно, реализация вышеназванных проектов потребует времени и затрат. В настоящее время активно ведется работа по участию в реализации этих работ с ведущими интеграторами услуг, Центром информационных технологий Республики Татарстан, другими заинтересованными организациями. Но уже ясно одно. Процессы инновационного развития, идущие в Республике Татарстан, не остановить. Опыт, полученный за предыдущие годы — уникален в Российской Федерации. Это признано многочисленными правительственными и иными делегациями регионов России, а самое главное — поддерживается населением Республики Татарстан. Все это позволяет нам говорить, что поставленные задачи будут реализованы и востребованы, послужат основой для дальнейшего развития информационных технологий в Республике Татарстан. ●

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТООБОРОТА В РАБОТЕ ОРГАНА КАДАСТРОВОГО УЧЁТА — УЖЕ РЕАЛЬНОСТЬ!



САМОЙЛОВ АНТОН / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ФГУ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

НЕ СЕКРЕТ, ЧТО РУКОВОДСТВОМ СТРАНЫ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ПОСТАВЛЕН КУРС НА МАКСИМАЛЬНОЕ УЛУЧШЕНИЕ КАЧЕСТВА ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫХ НАСЕЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫХ УСЛУГ. И СФЕРА УСЛУГ В ОБЛАСТИ КАДАСТРОВОГО УЧЁТА НЕ СТАЛА ИСКЛЮЧЕНИЕМ, БОЛЕЕ ТОГО, РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ — ОДНА ИЗ САМЫХ ВОСТРЕБОВАННЫХ УСЛУГ

Каждый из нас хоть раз сталкивался с этой процедурой и далеко не все могут добрым словом вспомнить свои, скажем так, похождения по инстанциям. Упростить этот процесс, требующий затрат огромного количества времени и средств, можно с помощью использования современных информационных технологий. Сегодня, в Республике Татарстан, такая система запущена и действует, правда рассчитана она на взаимодействие органа ка-

дастрового учёта с землеустроительными организациями, органами технической инвентаризации, заключившими договор на оказание услуг с работниками программы.

В нашей стране разработчиком программного обеспечения для системы электронного документооборота является компания, выполняющая функции оператора системы и Удостоверяющего центра. Для передачи электронных до-

кументов используются современные информационные технологии, при этом подлинность и юридическая значимость документов подтверждается электронно-цифровыми подписями участников обмена, а защита информации от несанкционированного просмотра обеспечивается современными специализированными средствами защиты.

В Республике Татарстан ряд организаций, уже подключившихся к системе электронного

документооборота, существенно экономят время, запрашивая сведения о земельном участке, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости в электронном виде. Что, собственно говоря, и являлось главной целью изначально. Кроме экономии времени, этот способ даёт возможность в разы уменьшить в процессе взаимодействия использование документов на бумажном носителе, сокращая время, необходимое на проведение процедур. В идеале это способствует улучшению производительности труда наших специалистов, что при сегодняшних объёмах работы очень актуально.

Стоит помнить, что этот проект новый, и в ходе его реализации мы столкнулись с рядом проблем, о которых и хотелось бы рассказать.

Органом кадастрового учёта (ОКУ) совместно с землеустроительными организациями разработан регламент, который предусматривает непрямую схему взаимодействия, но на сегодняшний день вполне оптимальную. Кадастровый инженер направляет пакет документов, который необходим для проведения того или иного действия, вместе с заявлением в орган кадастрового учёта посредством каналов связи. Отмечу, что в случаях проведения кадастрового учёта изменений в ОКУ параллельно направляются документы и в бумажном виде. Полученные специалистами документы регистрируются в АИС ГKN и направляются для дальнейшей обработки по отделам.

Трудности ожидают заявителя на нескольких этапах. Так, затрат дополнительного времени может потребовать процесс сверки документов с ранее принятыми по каналам связи (при приёме документов по почте). Хотя в обычном порядке полностью сформированный комплект кадастрового или учётного дела через Отдел приёма и отправки документов идёт в Отдел ведения архивов, где специалисты принимают и проверяют на комплект-

ность полученные документы. Тут полностью формируется решение о проведении кадастрового учёта, составляется протокол проверки документов и, кроме этого, непременно в состав кадастрового или учётного дела должен входить Акт расчёта кадастровой стоимости. Все эти документы должны быть удостоверены в бумажном виде. И это проблематично тем, что невольно мы провоцируем дополнительный документооборот, когда документы направляются нами на удостоверение и выдачу в район и они же, так

а сотрудник Отдела приема и отправки документов должен открыть каждое заявление, поступившее от кадастрового инженера, выясняя в какой именно филиал или по какому адресу заявителя направить документы почтой. Тут ведь работает целая цепь взаимосвязей. Невозможно направить один и тот же кадастровый паспорт кадастровому инженеру, подтверждённый электронно-цифровой подписью, и в филиал или заявителю (почтой) — для выдачи на бумажном носителе, поскольку при формировании

при условии, что кадастровый паспорт будет направляться кадастровому инженеру только в электронном виде с электронно-цифровой подписью, и такой кадастровый паспорт, удостоверенный электронно-цифровой подписью, будет приниматься для государственной регистрации прав. Это, в свою очередь, потребует внесения в законодательство изменений, которые бы закрепляли за кадастровым инженером право на удостоверение копий документов и подачи заявлений об учёте изменений от имени правооб-

В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН РЯД ОРГАНИЗАЦИЙ, УЖЕ ПОДКЛЮЧИВШИХСЯ К СИСТЕМЕ ЭЛЕКТРОННОГО ДОКУМЕНТООБОРОТА, СУЩЕСТВЕННО ЭКОНОМЯТ ВРЕМЯ

как являются частью учётного или кадастрового дела, удостоверенные возвращаются обратно в центральный аппарат. После чего в архиве специалисты должны будут найти и объединить две части одного учётного или кадастрового дела. В итоге, что получается? Сотрудник, обрабатывающий заявление, вынужден периодически проверять поступление документов в бумажном виде, а это, при значительном объёме работ, нецелесообразно.

Так же хотелось бы упростить работу специалистам органа кадастрового учёта и на этапе формирования исходящего документа (кадастрового паспорта, решения). На сегодняшний день действующим регламентом предусмотрен порядок, когда сотрудник Отдела контроля выбирает в качестве удостоверяющего должностное лицо филиала органа кадастрового учёта того района республики, в который заявитель просит направить готовый кадастровый паспорт, или центрального аппарата, если заявитель желает получить документы по почте. В этом случае в Отделе контроля проводится дополнительный анализ,

кадастрового паспорта сотрудником выбирается одно должностное лицо, а в перечисленных случаях их будет два (должностное лицо, за которым закреплена электронно-цифровая подпись, и должностное лицо, подписывающее бумажный документ в соответствующем районе).

Кроме того, заявления, поступающие от кадастрового инженера посредством каналов связи, регистрируются в региональной книге в центральном аппарате и не привязаны к АИС ГKN территориального отдела, поэтому Отделу приема и отправки документов исходящие документы необходимо направлять в филиалы вручную. А это занимает неоправданно много времени.

Конечно, для дальнейшего более удобного взаимодействия необходимо решить ряд вопросов, касающихся не только технических проблем по использованию программного продукта, но и проанализировать состояние нормативно-правовой базы по этому вопросу, устранив ряд упущений. Например, было бы гораздо удобнее осуществлять кадастровый учёт лишь

ладателя без нотариально заверенной доверенности. Благодаря этому, кадастровый инженер, заключивший договор на оказание услуг с заявителем, сможет более самостоятельно осуществлять работу, максимально исключив участие заказчика, тем самым, сэкономив время себе и заявителю. Для того, чтобы снизить риск злоупотребления кадастровым инженером, необходимо предусмотреть возможность наступления жёсткой уголовной и административной ответственности.

Работа в этом направлении сегодня уверенно набирает обороты и количество обращений в Республике Татарстан только за 3,5 месяца с использованием ПК «Регистратор» на промышленном контуре уже достигло цифры в более 500 заявлений. Хочется надеяться, что у нас получится удачно продолжить работу по оказанию услуг с помощью информационных технологий, поскольку это позволяет не только сделать работу органа кадастрового учёта более эффективной, но и, что гораздо важнее всего, облегчить жизнь простым гражданам. ●

О ФГУ «ЗКП» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

1 АВГУСТА 2009 ГОДА ФЕДЕРАЛЬНОМУ ГОСУДАРСТВЕННОМУ УЧРЕЖДЕНИЮ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ИСПОЛНИЛОСЬ 8 ЛЕТ!

Земельная кадастровая палата — молодое учреждение, но несмотря на свой юный возраст, уже имеет за своими плечами богатую историю развития. Чтобы осуществлять свою деятельность, учреждением было 44 филиала в каждом муниципальном районе Республики Татарстан.

Вот уже 4 года директором ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан является **Музафарова Ленара Акмалутдиновна**.

Со дня создания ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан коренным образом поменялось практически всё. Во-первых, значительные изменения претерпела штатная численность сотрудников, которая при образовании составляла 150 человек, а к 1 сентября 2009 году эта цифра увеличилась в разы и сегодня составляет 1024 человек, в том числе 759 сотрудников центрального аппарата, 265 — сотрудники филиалов.

Во-вторых, намного значительнее стали задачи, возложенные на учреждение. Так, 2009 год для органов кадастрового учета оказался особенным, полным дел и событий. В марте завершился долгий и очень сложный процесс перевода кадастрового учета на централизованную технологию, а с апреля 2009 года на территории всей республики осуществляется ведение Единого государственного реестра объектов капитального строительства.

Но даже такие крупные перемены как централизация,



внедрение ЕГРОКС оказались далеко не последними. В декабре 2008 года Указом Президента Российской Федерации «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» на федеральном уровне создана новая структура, на которую возложены функции по организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также инфраструктуры пространственных данных Российской Федерации. А с 1 июня в нашей республике стартовал эксперимент по передаче функций органа кадастрового учёта от Управлений Роснедвижимости Федеральным государственным учреждениям «ЗКП», согласно приказа Федеральной служ-

бы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.05.2009 года №21 «О наделении федеральных государственных учреждений полномочиями органа кадастрового учёта».

К чему это приведёт, покажет время, но независимо от нововведений, сотрудниками земельной палаты выполняется их ежедневная работа. Так, специалистами ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан по данным на 1 сентября 2009 года поставлено на кадастровый учёт 1 734 679 земельных участка и 87 670 объектов капитального строительства. Только за 8 месяцев 2009 года на кадастровый учёт было поставлено 35 013 земельных участка, выдано более 230 000 сведений о земельных участках.

В этот же период сотрудниками было принято 59 439

заявлений о внесении сведений об объектах капитального строительства в ЕГРОКС по 56 районам и городам Республики Татарстан.

Для кого-то это просто цифры, для нас же каждый показатель — это результат многодневных усилий огромного коллектива. И важность ежедневного труда каждого из сотрудников переоценить сложно. Деятельность нашего учреждения, прежде всего, направлена на формирование стабильного экономического механизма земельно-имущественных отношений, повышения внутреннего доверия между людьми, коммерческими предприятиями и правительством в области прав на землю. И в достижении этой цели участвует и всё учреждение в целом и каждый отдельно взятый сотрудник! ●

УЖЕ БОЛЬШЕ ГОДА В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ ВНЕДРЕНИЕ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЕГРОКС). ПРАВДА, ДАЛЕКО НЕ КАЖДЫЙ ЗНАЕТ, ЧТО ЭТО ТАКОЕ. ПОПРОБУЕМ РАЗОБРАТЬСЯ ВМЕСТЕ.

ЕГРОКС В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН — ЧТО ЭТО ТАКОЕ?

ТИХОНОВА ЕЛЕНА ПЕТРОВНА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ ДИРЕКТОРА ФГУ «ЗЕМЕЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА» ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН



Говоря просто, под аббревиатурой ЕГРОКС скрывается не что иное, как свод сведений и не просто набор номеров, а целая система государственного кадастра недвижимости, в которой конкретное здание, сооружение, помещение, объект капитального строительства будет «привязан» к земельному участку с уникальными, только ему присущими характеристиками и кадастровым номером. Представьте домик и землю под ним, так вот они с недавних пор учитываются как единое целое.

И тут у нас возникает вопрос, а для чего же создаётся такая мощная база данных

и для чего объединять в одном органе учет объектов капитального строительства и учет земельных участков? Ответ прост — человеку удобнее и выгоднее получить максимальное количество государственных услуг в одном месте. А государство, в свою очередь, будет иметь полный объем информации, с помощью которого проще и качественнее управлять своими экономическими ресурсами. Для этого законодатель попытался объединить две разрозненные до сих пор системы учета недвижимости — систему органов технической инвентаризации и систему учета земельных участков в одну систему го-

сударственного кадастра объектов недвижимости. Но это в том случае, если механизм заработает слаженно, а изначально, год назад, Республика Татарстан стала одним из немногих субъектов Российской Федерации, где «пилотный» проект по ведению ЕГРОКС стартовал раньше всех. Как правило, роль первопроходцев одновременно и почетна, и трудна, так и «пилотным» регионам предстояло методом проб и ошибок, причем, максимально учитывая интересы заявителей, наладить по совершенно новым правилам работу по техническому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строи-

тельства. Оглядываясь сегодня на те, казалось бы, невыполнимые задачи, сложно представить, что большая часть из них уже успешно решена.

И теперь, год спустя, можно говорить о первых результатах длительного и кропотливого труда многочисленного коллектива. Создание нового всегда сопряжено с трудностями. Внедрение целой принципиально новой системы ведения ЕГРОКС не стало исключением из правил. И прежде, чем говорить о трудностях, с которыми столкнулись специалисты, немного расскажем о подготовительном процессе, ведь от качества его проведения зависел результат в целом. Основ-

ной задачей 2008 года стало наполнение базы данных необходимой информацией для последующего объединения в единую систему земельного кадастра и кадастра объектов капитального строительства, как это установлено Федеральным законом от 24 июля 2007 года №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». В Республике Татарстан к январю 2008 года в органах кадастрового учёта имелись сведения о более чем двух миллионах объектах капитального строительства. Эта информация была получена в электронном виде в результате оцифровки материалов инвентаризации архивов органов технической инвентаризации.

Потребовалось провести несколько этапов для того, чтобы внедрение Единого государственного реестра объектов капитального строительства в Республике Татарстан прошло как можно менее болезненно. Для этого, прежде чем, загружать полученные от органов технической инвентаризации материалы в программный комплекс АИС ГКН, всю информацию по каждому объекту подвергли тщательной проверке и корректировке.

Огромное внимание уделялось подготовке квалифицированных кадров, теоретическому обучению сотрудников территориальных органов кадастрового учёта, для чего проводились деловые игры по ведению Единого государственного реестра объектов капитального строительства, в которых принимали участие и представители территориальных органов технической инвентаризации. Кстати, взаимодействие с последними не ограничивалось только проведением обучающих игр, еженедельно проходили совместные совещания органов кадастрового учёта с органами технической инвентаризации и регистрирующими органами, на которых рассматривались спорные ситуации и вопросы, возникающие при ведении ЕГРОКС. Такое взаи-

модействие ведомств, конечно, не поможет решить всех проблем, имеющихся в области кадастрового учёта объектов капитального строительства, но позволяет снять наиболее острые на данный момент.

Но это, как говорится, то, «что уже было и быльём поросло». А сейчас о дне сегодняшнем, ведь время не стоит на месте, ставит всё новые задачи, требуя новых свежих идей и решений. По истечении года ЕГРОКС в Республике Татарстан содержит сведения об около пятидесяти тысячах объектов капитального строительства, что для нашей республики крайне мало. Вот как

ГОД НАЗАД, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН СТАЛА ОДНИМ ИЗ НЕМНОГИХ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, ГДЕ «ПИЛОТНЫЙ» ПРОЕКТ ПО ВЕДЕНИЮ ЕГРОКС СТАРТОВАЛ РАНЬШЕ ВСЕХ

раз для того, чтобы пополнить информационный ресурс органа кадастрового учёта сведениями об этих объектах, законом предусмотрен, так называемый переходный период, который призван более мягко адаптировать население к работе новой системы учёта. До этого времени объект появляется в нашей базе данных по заявлению органа технической инвентаризации. Происходит это следующим образом. Владелец квартиры или иного объекта капитального строительства обращается в любой орган технической инвентаризации за техническим и кадастровым паспортами. Заключается договор, в соответствии с которым устанавливается стоимость работ и указываются сроки подготовки документов. Орган технической инвентаризации осуществляет работы по технической инвентаризации объекта, результаты которых отражаются в техническом паспорте. Затем орган технической инвентаризации обращается в земельную кадастровую палату с заявлением о внесении сведений об объекте в Единый госу-

дарственный реестр объектов капитального строительства и изготовлении кадастрового паспорта, срок которого установлен законом в 10 рабочих дней. Готовый кадастровый паспорт передается в орган технической инвентаризации, который и выдает его вместе с техническим паспортом заявителю. К сожалению, не получается, чтобы всё задуманное исполнялось без задержек и проволочек, тем более что эта сфера деятельности для органов кадастрового учёта новая, поэтому и возникают различного рода препоны. И молчать об этих проблемах просто нет смысла, поскольку нарушения

сроков сказываются на качестве работы с заявителями. Так, например, по обращениям за получением кадастрового паспорта на объект недвижимости органом кадастрового учёта часто принимаются решения об отказе. Причем, в 80 процентах случаев происходит это по причине некорректно составленных технических паспортов, несоответствия их по форме и содержанию законодательству. Вносить в базу данных и в кадастровый паспорт противоречивые сведения, никто не имеет права. Часто органом технического учёта сдаются технические паспорта по несколько раз, при этом не сообщая заявителю о том, что кадастровый паспорт до сих пор не готов по причине неграмотных действий специалистов ОТИ. Крайним, как правило, выступает земельная кадастровая палата! Очень «удобная» позиция для посредника...

Бывали случаи, когда органы технической инвентаризации, заключая договор на оказание услуг, выдают заявителям технический паспорт, а за кадастровым отправляют

в земельную кадастровую палату, в базе данных которой имеются сведения не самого лучшего качества, переданные органами технической инвентаризации по состоянию на 1 января 2008 года.

За это время информация могла измениться и устареть. Зная это, орган технической инвентаризации заранее обрекает заявителя на то, что он получит неактуальные сведения. Ведь, выдавая кадастровый паспорт, специалисты ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан указывают дату проведения инвентаризации, а она, сами понимаете, могла быть проведена не один десяток лет назад. Часто заявитель, не зная всех тонкостей, получает сведения без учёта изменений, приобретая впоследствии проблемы с регистрацией права... Что может помочь оборвать этот порочный круг пока сказать сложно. Ведь во многом деятельность органов кадастрового учёта зависит от нескольких, иногда и субъективных факторов: изменения в законодательстве, несовершенства и частых доработок программного продукта, качества работ специалистов органов технической инвентаризации. Но всё-таки ожидание того, что с 2010 года орган кадастрового учёта будет работать без посредников, напрямую с заявителем вселяет надежду на установление с ним более позитивных отношений.

И, наконец, «глаза боятся — руки делают» — эта народная мудрость очень точно отражает то, что происходит сегодня в «пилотных» регионах Российской Федерации. На первый взгляд задачи, которые стоят перед органами кадастрового учёта кажутся невыполнимыми, но вот проходит этап за этапом и, оглядываясь на то, что уже сделано, невольно охватывает чувство гордости за результаты кропотливого и многодневного труда каждого из огромного коллектива, объединённого одной общей целью. ●

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ АКТИВНО СОВЕРШАЮТСЯ РАЗЛИЧНЫЕ СДЕЛКИ, ОФОРМЛЯЮТСЯ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ПРОЧЕЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО. В СВЯЗИ С ЭТИМ ВОЗРОСЛО ЗНАЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

АЛЕКСЕЕВА ОКСАНА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ СДЕЛОК И ПЕРЕХОДА ПРАВ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ УПРАВЛЕНИЯ Росреестра по Республике Татарстан



В последнее время на рынке недвижимости активно совершаются различные сделки, оформляются права на жилые помещения, земельные участки, нежилые помещения и прочее недвижимое имущество. В связи с этим возросло значение государственной регистрации.

Согласно п. 1 ст. 164 ГК, сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 Кодекса и Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ (в ред. от 24 июля 2007 г. N 214-ФЗ). Введение единой государственной регистрации обеспечивает достоверность и полноту информации о наиболее важных и сложных сделках и тем самым содействует

устойчивости и прочности гражданского оборота.

К недвижимым вещам (недвижимости) статья 130 ГК РФ относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам ГК РФ относит и такие объекты, само назначение которых неизбежно предполагает их перемещение: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и иное имущество.

Исходя из указания п. 1 ст. 131 ГК РФ об обязательности регистрации «права собственности и других вещных прав» на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, порядок и прекращение,

следует признать, что любые сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Обязательность регистрации сделок с недвижимостью устанавливается не только в виде общего правила (п. 1 ст. 131 ГК РФ), но и предусматривается применительно к каждой из соответствующих сделок в отдельных статьях ГК РФ. Это касается договоров продажи недвижимости (ст. 551), мены (ст. 551, 567), дарения (п. 2 ст. 574), отчуждения недвижимого имущества под выплату ренты (ст. 584). Относительно порядка государственной регистрации недвижимости в ГК РФ содержатся лишь указания на то, что права на недвижимость, их возникновение и ограничение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 1 ст. 131). Детальный порядок государственной регистрации и основания отказа в ней установлены Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Договор купли-продажи недвижимости — особый вид договора купли-продажи, предусмотренный ст. 549-558 ГК РФ, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество. Особенностями

договора купли-продажи недвижимости являются строгая письменная форма, государственная регистрация перехода прав на недвижимость, сохранение прав за прежними пользователями жилого помещения в предусмотренных законом случаях и др.

Следует уделить внимание особенностям продажи отдельных объектов недвижимости. Ввиду особенностей отдельных категорий недвижимости законодательство устанавливает для их купли-продажи специальные правила:

Жилые помещения. Жилым помещением (жилой дом, квартира, комната, часть жилого дома или квартиры) признается изолированное помещение, которое пригодно для постоянного проживания граждан, т.е. отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (ч. 2 ст. 15, ст. 16 Жилищного кодекса). Особенности продажи жилых помещений заключаются в следующем.

Во-первых, договор продажи жилого помещения подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (п. 2 ст. 558 ГК). Поэтому для данной группы договоров основной вопрос состоит в следующем: что представляет собой документ, отражающий содержание сделки, до его регистрации и регистрации перехода права на его основании. И ответить на этот вопрос непросто. Если договор в отношении нежилой недвижимости до регистрации заключен и действителен,

то такой же договор в отношении жилого объекта вообще не заключен, в связи с чем, договор о его действительности не имеет смысла. Бесспорно, нужно признать, что до регистрации этот договор вообще не существует, а бумага, содержащая его положения, подписанная сторонами, а иногда и нотариально удостоверенная, представляет собой не что иное, как проект договора, который превратится в договор лишь после того, как регистратор примет положительное решение о регистрации.

При таких условиях не должна вызывать сомнений невозможность для сторон воспользоваться при уклонении другой стороны от регистрации нормой п. 3 ст. 165 ГК РФ. В соответствии с этой нормой «если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда».

Таким образом, получается, что после подписания договора купли-продажи недвижимости жилого назначения сторонами ни одна из них не может на основании судебного решения зарегистрировать свое право, если вторая сторона уклоняется от регистрации. Нерациональность такой концепции очевидна. Видимо поэтому она не нашла отражения в практике судов, которые принимают к рассмотрению иски об уклонении от регистрации прав на жилые объекты и выносят решения о регистрации этих сделок и возникающих на их основании прав, руководствуясь ст. 165 ГК РФ.

Вышеуказанная ситуация является подтверждением необходимости исключить в ГК РФ случаи, когда факт государственной регистрации связан с заключением договора.

а) В случае сделки с объектом жилого назначения подача документов на регистрацию

и соответствующее волеизъявление фактически представляет собой стадию заключения договора. Это обстоятельство исключает возможность обращения с заявлением в регистрирующий орган одного лица (покупателя по доверенности продавца или наоборот, либо одного представителя от имени продавца и покупателя). Препятствием здесь служит п. 3 ст. 182 ГК РФ, в соответствии с которым «представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично. Он не может также совершать такие сделки в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, за исключением случаев коммерческого представительства».

В то же время в отношении договоров купли-продажи нежилых объектов представительство обеих сторон одним лицом возможно, так как сделка в этом случае уже заключена, и представительство осуществляется исключительно новадминистративно-правовым органом.

б) К договорам купли-продажи объектов жилого назначения до их регистрации не могут быть заключены дополнительные соглашения. По смыслу гл. 29 ГК РФ («Изменение и расторжение договора») изменить или расторгнуть можно только уже заключенный договор. Поэтому пока договор купли-продажи жилого объекта не заключен (не зарегистрирован), он не может изменяться путем заключения к нему дополнительных соглашений. При поступлении на регистрацию такого договора с дополнительными соглашениями будет нарушено также требование ст. 550 ГК РФ, согласно которой «договор купли-продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами».

Во-вторых, существенным условием договора продажи дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, иного

жилья, в котором проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (п. 1 ст. 558 ГК). Когда лица, сохраняющие право пользования жильем, не указаны в договоре, договор считается незаключенным.

в) особенность договора купли-продажи жилой недвижимости состоит в том, что «существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением» (п. 1 ст. 558 ГК РФ).

Данному требованию в Законе о регистрации соответствует норма ст. 20, которая к основаниям отказа в регистрации относит составление лицом, имеющим права, ограниченные определенными условиями, документа без указания этих условий.

Таковыми правами на жилое помещение могут обладать лица, заключившие с собственником договоры найма и аренды, а также лица, пользующиеся помещением на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

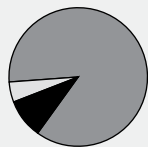
Однако до недавнего времени наличие этой нормы было связано, прежде всего, с положениями ст. 292 ГК РФ в прежней редакции, согласно которой «переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не являлся основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника». Новая редакция указанной статьи содержит противоположное правило: «переход права собственности на жилой дом или квартиру

к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом».

Таким образом, если раньше общим правилом было сохранение права пользования членов семьи при переходе права собственности, то теперь такое сохранение является исключением из общего правила, которое должно быть специально предусмотрено законом. Такое исключение, в частности, предусмотрено ст. 33 ЖК РФ, согласно которой «гражданин, которому по завещательному отказу предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения». Но это исключение относится к переходу права на основании наследования. Что же касается сделок отчуждения, то для них таких исключений законом не предусмотрено. При этом собственник и члены его семьи лишены возможности изменить правило п. 2 ст. 292 ГК РФ своим соглашением. А это означает, что при заключении собственником сделки отчуждения квартиры вместе с переходом права собственности на нее к новому собственнику автоматически прекращается право пользования всех членов семьи прежнего собственника. Единственным ограничением, защищающим их права, является положение п. 4 ст. 292 ГК РФ о том, что «отчуждение жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц, допускается с согласия органа опеки и попечительства».

Сделки с недвижимостью

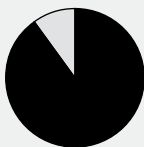
Всего за 11 месяцев 2009 г. — 76 374



■ Земельные участки	17177
□ Нежилые помещения	7020
■ Жилые помещения	52177

Сделки с недвижимостью (жилые помещения)

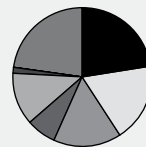
Всего за 11 месяцев 2009 г. — 52 177



■ Физические лица	47182
□ Юридические лица	4995

Регистрация прав, возникших на основании сделок на жилые помещения

За 11 месяцев 2009 г.



■ По договору приватизации	54981
□ По договорам купли-продажи (мены)	61504
■ По наследству	36241
■ По договорам дарения	20814
□ По договорам участия в долевом строительстве	5371
■ По договорам аренды	192
■ По иным основаниям	98794

Причины такого изменения законодательства в целом понятны. Декларация ст. 292 ГК РФ о том, что переход права собственности на объект не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением, была направлена на охрану прав в том случае, если собственник без их ведома продаст данный объект недвижимости, или собственник сменится в результате наследования либо по иным основаниям. Однако применительно к купле-продаже данная норма практически не действовала в своем позитивном значении. Дело в том, что в реальной жизни практически отсутствуют лица, которые желают приобрести объект, право пользования которым будут сохранять члены семьи прежнего собственника по основаниям ст. 292 ГК РФ. Исключения составляют случаи продажи квартир или домов близким родственникам. Во всех же остальных случаях интерес покупателя состоит в прямо противоположном: он заинтересован в том, чтобы члены семьи собственника не сохранили права пользования объектом, несмотря на то, что закон прямо говорил об обратном. Это приводило к тому, что члены семьи собственника фактически каждый раз становились самостоятельными субъектами отношений по купле-продаже жилого помещения. При этом их роль сводилась к тому, что они тем или иным способом гарантировали покупателю прекращение сво-

его права пользования квартирой после перехода права собственности.

Теперь получается, что члены семьи собственника лишены возможности как-либо защитить свои жилищные права от действий собственника, если он принял решение об отчуждении объекта. Пока объект продолжает находиться в собственности одного члена семьи, члены данной семьи могут отстаивать свои права, опираясь на нормы ст. 292 ГК РФ. При этом такие возможности сохраняются даже у бывших членов семьи, у которых нет иного жилого помещения. Согласно п. 4 ст. 31 ЖК РФ суд может сохранить за ними на определенный срок право пользования прежним жилым помещением. Этот же пункт говорит о том, что между собственником и членом семьи может быть достигнуто соглашение о том, что прекращение семейных отношений не будет являться основанием для прекращения права пользования жилым помещением. Но п. 5 этой статьи однозначно определяет, что «право пользования жилым помещением бывшего члена семьи собственника прекращается одновременно с прекращением права собственности на данное жилое помещение этого собственника».

Но, так или иначе, могут существовать лица, которые и после отчуждения сохраняют право пользования жилым помещением. Однако, установление круга этих лиц связано для

регистратора со значительными трудностями. Эти трудности обусловлены прежде всего тем, что регистрирующий орган не располагает и не может располагать исчерпывающей информацией о лицах, подлежащих включению в рассматриваемый перечень. Только права пользования по завещательному отказу, пожизненному содержанию с иждивением и по договору аренды на срок год и более могут быть зарегистрированы. Таким образом, иные права (аренда до года, коммерческий найм) могут существовать, но не быть отражены в реестре. В таких условиях регистрирующий орган ограничен в возможностях установить несоответствие сделок закону по причине нарушения требований п. 1 ст. 558 ГК РФ. Не решает этого вопроса и включение в число документов, необходимых для регистрации купли-продажи справки о лицах, зарегистрированных в жилом помещении. Минюст России в своей Инструкции (п. 4) предлагает требовать справку «о лицах, имеющих право пользования жилым помещением, с указанием этого права, заверенную должностным лицом, ответственным за регистрацию граждан по месту пребывания и месту жительства». Следует отметить, что такая формулировка придает документу, выдаваемому органами, осуществляющими регистрацию граждан, то значение, которое этот документ не может иметь. Так никто не обязывает нанимателя

регистрироваться по адресу снимаемой им квартиры. При этом отсутствие регистрации договора найма в качестве обременения и отсутствие регистрации в помещении, которое является предметом договора найма, никак не влияет на право пользования помещением, вытекающее из этого договора. С учетом изложенных обстоятельств регистрирующий орган, не имея возможности установить несоответствие сделок закону в связи с несоответствием п. 1 ст. 558 ГК РФ, не может нести и ответственность за регистрацию фактически ничтожных сделок.

В-третьих, продажа жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника, допускается только с согласия органа опеки и попечительства (п. 4 ст. 292 ГК).

В-четвертых, при приобретении в собственность помещения в многоквартирном жилом доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в доме (лестницы, лифты, чердаки, подвалы, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и др.). Условие договора о том, что переход права собственности на помещение не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, является ничтожным (ст. 38 Жилищного кодекса).

Государственная регистрация сделок призвана:

обеспечить формирование механизмов эффективного государственного воздействия на рынок недвижимости в целях защиты конституционных прав собственников и иных правообладателей на объекты недвижимости; способствовать упорядочению взимания налогов, связанных с объектами недвижимого имущества и их обладателями, привлечения дополнительных инвестиций в экономику.

В целом, механизм государственной регистрации сделок сложен, в ходе его нередко возникают сложности из-за неясности отдельных норм, наличия пробелов в законодательстве, большой нагрузки на органы регистрации, существенного временного периода между отправлением запросов и получением на них ответов и т.д.

В ходе проведения регистрации сделок государственные регистраторы прикладывают максимальные усилия с целью недопустить неправомерные действия со стороны заявителей. Именно этим объясняются нередкие приостановления и отказы в регистрации. Исходя из п. 1 ст. 19 Закона о регистрации государственная регистрация прав и сделок приостанавливается при возникновении у регистратора сомнений в наличии оснований для ее осуществления, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений.

Наряду с государственной регистрацией сделок с недвижимым имуществом, государственной регистрации подлежит также переход права на недвижимое имущество, который имеет определенную специфику.

Согласно статье 223 п. 2 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

По общему правилу обязательство продавца передать недвижимое имущество по-

купателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания соответствующего документа о передаче. В связи с этим возникает временной разрыв между переходом права собственности к покупателю, от момент определяется моментом регистрации) и фактической передачей имущества, которая может быть осуществлена (как правило, так и происходит) уже после государственной регистрации перехода права собственности. Таким образом, при заключении сделок необходимо учитывать возможность ситуации, когда риск случайной гибели или повреждения недвижимого имущества будет нести собственник (у которого уже возникло право собственности в силу государственной регистрации), хотя отчуждатель юридически утратил право собственности на недвижимость, но фактически не передал ее новому приобретателю.

Глава 5 Закона о регистрации дополнена статьей, устанавливающей основания выплаты Российской Федерацией компенсации за утрату права собственности на жилое помещение. Так, собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, а также добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации. Размер компенсации не может превышать один миллион рублей. Пока такая процедура компенсации не установлена. Порядок такой выплаты необходимо установить на законодательном уровне и суммы должны предусматриваться в Бюджетном кодексе Российской Федерации. Следует сделать вывод о срочной необходимости в выработке конкретного механизма реализации этой нормы на практике.

Государственная регистрация прав на недвижимое

имущество и сделок с ним представляет собой элемент публично-правового регулирования в частно-правовых отношениях. Однако первое выполняет вторичную роль по отношению к последним. Цель такого регулирования заключается в том, чтобы обеспечить стабильность в гражданских отношениях. Требование об отражении изменений вещно-правового положения участников в едином государственном реестре является реализацией принципа публичности в обороте недвижимости. Слово «государственная» означает, что регистрация должна осуществляться специально уполномоченными федеральными государственными органами. Такими органами в настоящее время являются Росреестр и его территориальные подразделения.

Идея публичности порождена жесткой потребностью практики предотвратить случаи недобросовестного повторного отчуждения одной и той же вещи, устранить многочисленные и продолжительные споры по поводу недвижимости. Регистрация прав и их ограничений (обременений) в едином государственном реестре обеспечивает высокую степень ясности правовых отношений и гарантирует надежность приобретаемых прав на недвижимое имущество. Любое государство, считающее себя правовым, с повышенным вниманием относится к проведению сделок с недвижимостью, которые обладают повышенной социальной значимостью, и стремится контролировать оборот недвижимости. Объективная неподвижность недвижимости позволяет в одном месте вести запись о правах на недвижимые вещи, расположенные на другой территории. Зарегистрированные сведения дают возможность установить фигуру правообладателя и тем самым обеспечить уверенность третьих лиц, вступающих в правоотношения по поводу недвижимости, в том, что другой стороной в правоотношении выступает именно

правообладатель. Для доказательства существования своего права на недвижимость правообладателю достаточно представить документ о зарегистрированном праве.

Значение государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним заключается также в том, что она позволяет узнать о имеющихся в данный момент притязаниях третьих лиц на объект недвижимости. Так, согласно ст. 7 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственной регистрации подлежат сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости.

Следует указать на то, что регистрация предоставляет владельцам недвижимости гарантии их прав на принадлежавшее им имущество и одновременно создает систему контроля над расходами на покупку недвижимости. Кроме того, регистрация прав на недвижимость дает возможность покупателю перед приобретением недвижимости получить все интересующие сведения о ней из единого реестра, что дает определенные гарантии от мошенничества.

Таким образом, государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним призвана служить обеспечением стабильности оборота недвижимости, поскольку последняя имеет не только имущественную, но и социальную значимость. Обеспечение стабильности достигается посредством выделения сделок с недвижимостью за рамки частных интересов сторон и создания особой информационной системы, позволяющей всем субъектам права получать исключительно и единственно достоверные данные о правовом статусе того или иного объекта, что свидетельствует о закреплении принципа публичности. ●

МНОГО ОБРАЩЕНИЙ В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ ВЫЗЫВАЕТ КРУГ ВОПРОСОВ, СВЯЗАННЫХ С ОФОРМЛЕНИЕМ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ. СЛЕДУЕТ ЗАМЕТИТЬ, ЧТО ДАННАЯ ТЕМА НЕ ДОСТАТОЧНО ОСВЕЩЕНА КАК В СРЕДСТВАХ МАССОВОЙ ИНФОРМАЦИИ, ТАК И, ЧТО БОЛЕЕ ВАЖНО, ОСТАВЛЯЕТ ВОПРОСЫ К ПОРЯДКУ, ОПИСАННОМУ В ПОДЗАКОННЫХ НОРМАТИВНЫХ АКТАХ УПОЛНОМОЧЕННЫХ ОРГАНОВ

ОБ ОФОРМЛЕНИИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

ЗАЙЦЕВА ЭЛЬВИРА / ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ УПРАВЛЕНИЯ Росреестра по Республике Татарстан

Однако, указанные проблемы, о которых мы хотим поговорить подробнее, не мешают собственникам квартир в многоэтажке, пожелавшим стать собственниками земельного участка, реализовать свои законные интересы.

В свою очередь не лишним будет сказать несколько слов об этих интересах. Среди них:

— возможность стать собственниками земельного участка позволит сохранить собственность на земельный участок, даже если дом с квартирами-объектами прав собственности перестанет существовать;

— возможность самостоятельно распоряжаться общей долевой собственностью, с правом извлечения доходов от его использования (следует заметить, что фактически такая возможность может возникнуть только в случае значительного размера земельного участка, а также, что не менее важно, достаточно единого взгляда долевых собственников на вопрос форм и размеров использования долевой собственности для получения дохода);

— возможность самостоятельно определять состав и достаточность объектов (элементов) озеленения и благоустройства;

— возможность определить, и в дальнейшем с помощью органа местного самоуправления установить «зеленые зоны» (детские и спортивные площадки, газоны, участки с зелеными насаждениями), что позволит на нормативном уровне ограничить размещение автотранспортных средств в таких местах.

Существует точка зрения, согласно которой собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен дом, уже в силу того, что они являются собственниками помещений в таком доме, и следовательно оформлять права на него излишне. Данную точку зрения нельзя назвать верной. Действительно, ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, перечисляя среди объектов общей долевой собственности отдельные виды имущества, упоминает и земельный участок, но необходимо помнить, что земельный участок как объект прав, возникает только с момента когда он сформирован, его границы установлены, пройден государственный кадастровый учет.

При этом предусмотрены два варианта закрепления прав на соответствующие земельные участки:

— Земельный участок, сформированный до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации (до 1 марта 2005 г.) и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме;

— Если действия по формированию земельного участка и его государственному кадастровому учету не проводились, то в установленном порядке с момента их совершения земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, право общей долевой собственности на земельный участок, занятый многоквартирным домом, возникает не с момента государственной регистрации, а с 01.03.2005 г. или с момента проведения государственного кадастрового учета такого участка.

В соответствии с п. 2 ст. 23 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок

с ним» государственная регистрация возникновения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Поэтому, обязанности по оформлению правоустанавливающих документов на земельный участок, занятый многоквартирным домом, у отдельного собственника помещений действующим законодательством не предусмотрено.

Для оформления права собственности на земельный участок под многоквартирным домом в первом случае, если участок уже сформирован, т.е. определены и утверждены его границы, и он поставлен на кадастровый учет, представитель собственников, избранный решением общего собрания собственников помещений дома (далее — представитель собственников), вправе обратиться в федеральные органы исполнительной власти. Сначала необходимо заказать и получить в Федеральном государственном учреждении «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан (далее — ФГУ «ЗКП» по РТ)

или его филиалах, в зависимости от места расположения земельного участка, кадастровый паспорт земельного участка, а затем обратиться в Управление Росрегистрации по Республике Татарстан или его филиалы для регистрации права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома на их земельный участок.

Если же действия по формированию земельного участка и его государственному кадастровому учету не проводились, то в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом исполнительной власти или местного самоуправления принимается решение о формировании земельного участка, занимаемого многоквартирным домом и иными входящими в состав такого дома объектами недвижимого имущества (далее — земельный участок), при обращении представителя собственников.

Но стоит учесть, что уполномоченный орган может принять решение о формировании земельного участка и без поступления заявлений.

В соответствии с ч. 3 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» общее собрание собственников помещений также может принять такое решение и определить лицо, которое может обращаться в орган местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Естественно, что данную процедуру необходимо строго соблюдать на всех стадиях (объявление, повестка, кворум, голосование, определение результатов, оформление протоколом).

В течение тридцати рабочих дней, со дня подачи соответствующего заявления вышеуказанный орган осуществляет все предусмотренные законодательством действия, необходимые для его государственного



кадастрового учета, в том числе подготовку схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории (далее — схема расположения земельного участка), и подает в соответствующий территориальный орган ФГУ «ЗКП» по РТ необходимые для проведения государственного кадастрового учета земельного участка документы.

Подготовку схемы расположения земельного участка и межевого плана земельного участка, необходимого для проведения кадастрового учета земельного участка, осуществляют кадастровые инженеры, которыми до 01.01.2011 г. являются, в том числе, землеустроители и землеустроительные организации, обладающие на 01.03.2008 г. правом выполнения работ по землеустройству. На сегодняшний день их в республике более 120. Сведения о них имеются как в органах кадастрового учета, так и на сайте Управления Роснедвижимости по Республике Татарстан WWW.R16.KADASTR.RU.

На данной стадии нередко возникают споры по определению размера и площади

земельного участка, занятого многоквартирным домом и подлежащего передаче в общую долевую собственность собственников помещений в нем.

Границы и размеры земельного участка определяются с учетом фактически используемой площади земельного участка в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка и обязательно согласовываются на общем собрании собственников помещений.

На основании подготовленной схемы расположения земельного участка границы устанавливаются на местности, формируется и утверждается соответствующая землеустроительная документация, и обеспечивается изготовление межевого плана земельного участка.

Может возникнуть вопрос, что скрывается за термином «формирование» земельно-

го участка. Законы не дают определения такого термина, но учитывая, что действующее законодательство перечисляет действия необходимые на пути формирования земельного участка для дальнейшего оформления прав, можно сказать, что формирование включает в себя мероприятия, связанные с:

- определением местоположения и границ земельного участка на местности (межевание земельного участка под многоквартирным домом);

- землеустроительные работы;

- согласованием границ со смежными землепользователями и вынесением их в натуру;

- определением разрешенного использования земельного участка.

Сформированный таким образом земельный участок ставится на кадастровый учет. Для этого подается заявление в ФГУ «ЗКП» по РТ об осуществлении государственного кадастрового учета земельного участка и прикладывается межевой план.

Следует отметить, что вступившими в силу гл. 1.1. Земельного кодекса РФ и Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» существенно упрощен порядок формирования и постановки на кадастровый учет земельных участков. В соответствии с указанным законом, обратиться в ФГУ «ЗКП» по РТ (его территориальные органы) с заявлением о постановке земельного участка на государственный кадастровый учет вправе любое лицо. При этом, в соответствии с нормами жилищного законодательства такому земельному участку присваивается статус «ранее учтенный».

Выданный кадастровым органом удостоверенный в установленном законодательством порядке кадастровый паспорт земельного участка в течение трех рабочих дней со дня выдачи такого документа передается уполномоченным органом

лицу, обратившемуся к ним с заявлением.

С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома, объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

Далее, согласно нормам ст. 36 Земельного кодекса РФ (п. 5-8) для приобретения прав на земельный участок представитель собственников обращается в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с заявлением о приобретении прав на земельный участок. В свою очередь, соответствующий орган в двухнедельный срок со дня поступления этого заявления принимает решение о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно или за плату.

Имея на руках кадастровый паспорт земельного участка, решения исполнительного органа власти о формирова-

нии земельного участка и предоставлении его на праве собственности собственникам помещений многоквартирного дома представитель собственников может обратиться в органы Росрегистрации республики для осуществления регистрации права общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома на их земельный участок.

В заключении хотелось бы напомнить, что основополагающим моментом всей процедуры оформления права собственности на земельный участок под многоквартирным домом является процедура формирования земельного участка. И здесь очень важно не ошибиться. Может случиться, что сформированные и предоставленные в собственность земельные участки под многоквартирными домами не только выходят за границы красных линий, но также захватывают часть существующей проезжей части вместе с тротуарами, что влечет за собой ряд проблем правового, имущественного и иного характера. Имущественные проблемы возникнут

у собственников помещений в многоквартирном доме, т.к. после кадастрового учета земельного участка они автоматически становятся плательщиками земельного налога. Платить налог они будут за землю, которая является территорией общего пользования, находящейся за пределами красных линий, и которая не используется и не будет использоваться в дальнейшем для обслуживания жилого дома.

Наряду с имущественными проблемами собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме у органов местного самоуправления возникнут проблемы в случае намерения использовать этот земельный участок для осуществления строительства линейных объектов местного значения (объекты инженерной и транспортной инфраструктуры) — земельный участок необходимо будет резервировать, а в дальнейшем осуществить его изъятие. Кроме того, при таком формировании земельных участков под многоквартирными домами остается большое количество незадействованных

в земельно-имущественных и градостроительных отношениях земель.

Другим вариантом формирования земельных участков под многоквартирными домами, противоречащим действующему законодательству, является вариант формирования земельных участков по контуру дома, так называемое межевание под «отмостку».

В данном случае возможно нарушение прав собственников жилых и нежилых помещений на благоприятные условия проживания (отсутствие игровых площадок для детей, элементов благоустройства, загрузочных площадок, подъездов, возможности обслуживать инженерно-технические сети, используемые для нормального функционирования жилого дома и многие другие негативные факторы).

И таких примеров немало. Они встречаются во многих населенных пунктах.

Избежать указанные проблемы возможно было бы, при принятии абсолютно общего решения по формированию земельных участков под многоквартирными домами. ●

Комментарий

Действительно, в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В этом случае на государственную регистрацию права общей долевой собственности в отношении земельного участка представляется только документ о формировании органом государственной власти или органом местного самоуправления земельного участка и кадастровый план земельного участка.

В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, решение о формировании должно быть принято общим собранием собственников помещений дома. В этом случае на государственную регистрацию представляется как решение соответствующего полномочного органа, так и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение о формировании.

Кроме того, хочется отметить, что в реальности решение органа государственной власти или органа местного самоуправления о формировании земельного участка под многоквартирным домом и есть документ, подтверждающий фактическую передачу земельного участка в собственность собственников помещений дома. Ведь именно с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены

многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, т.е. возникает право. Поэтому на практике дополнительное решение о передаче сформированного земельного участка на государственную регистрацию регистрирующим органом не истребуется.

Пользуясь случаем, хочется напомнить читателям, что пределы использования земельного участка, в том числе введение ограничений пользования им, как и передача в пользование общего имущества — компетенция общего собрания собственников помещений. И если указанные ограничения (обременения) подлежат государственной регистрации, соответствующие решения собственников должны быть представлены в регистрирующий орган вместе с вышеназванными документами.

Лилия Сайфеева / Начальник отдела государственной регистрации сделок и перехода прав физических лиц Управления Росреестра Республике Татарстан

В ТОМ, ЧТО НАРОДНАЯ МУДРОСТЬ ИНОГДА ТОЖЕ БЫВАЕТ ОШИБОЧНОЙ, ПРИШЛОСЬ УДОСТОВЕРИТЬСЯ ПЕНСИОНЕРУ — ХАРИТОНОВУ ИГОРЮ ВЛАДИМИРОВИЧУ — ЖИТЕЛЮ ВЫСОКОГОРСКОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН. И ТЕПЕРЬ С ТЕМ, ЧТО ПОПЫТКА НЕ ПЫТКА, ОН КАТЕГОРИЧЕСКИ НЕ СОГЛАСЕН

БЕГ ПО КРУГУ...

ЛИЛИЯ ФАТЫХОВА / СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «ВЕСТНИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

Решив зарегистрировать свой земельный участок, он почти год пытался поставить его на кадастровый учет. Безрезультатно...

Силы бороться за получение заветного кадастрового паспорта на земельный участок, необходимого для регистрации права, покинули, спустя несколько месяцев, после того, как он сначала получил от ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан два решения о приостановлении осуществления кадастрового учета, а потом и вовсе решение об отказе.

Эта неоконченная история началась еще в августе 2008 года, когда Игорь Владимирович, решив зарегистрировать права собственности на земельный участок в Высокогорском районе Республики Татарстан, обратился в землеустроительную организацию, где с ним был заключен договор подряда на оказание услуг по подготовке всей документации, необходимой для постановки на кадастровый учет. Почти три месяца понадобилось, чтобы подготовить документы о межевании: то почему-то погода мешала выехать специалистам на местность (дождь начинался не к месту и не ко времени), то компьютерная программа «висит», то сам заявитель приезжал как-то не вовремя, вообще, было бы желание, а тысячу причин, чтобы не работать найти было не сложно.



Получив, наконец, долгожданное Описание земельного участка, он отправился в Федеральное государственное учреждение «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан, где через 20 установленных законодателем рабочих дней, выяснилось, что документы оформлены неверно, поэтому специалистами этого учреждения было вынесено решение о приостановлении осуществления кадастрового учета.

С этим решением наш читатель был вынужден вернуться обратно в землеустроительную организацию, где, за дополнительную плату ему исправили имеющиеся недочеты и заверили, дескать, документы в порядке. Каково же было его удивление, когда от кадастровой палаты он опять получил решение о приостановлении:

«Я не специалист, чтобы определить, насколько грамотно и правильно оформлены документы и мне сложно судить, кто виноват в том, что я почти год ходил между «землеустроителями» и кадастровой палатой, потерял столько времени и денег и в результате мне отказали. Я даже не могу понять, смогу ли я когда-нибудь зарегистрировать в собственность мою землю. Помогите мне в этом разобраться».

Получив такой крик о помощи, наша редакция решила обратиться к специалистам ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Республике Татарстан с просьбой объяснить, кто виноват в том, что, казалось бы, простая процедура, срок которой определен законодателем в 20 рабочих дней, растянулась на несколько ме-

сяцев и потраченные человеком усилия и средства пропали в никуда.

Заместитель начальника отдела контроля обработки информации Ада Зайдуллина, выслушав нас, отметила, что такой случай является не единичным и с подобной ситуацией специалисты ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан сталкиваются довольно часто. «Будет неверным и некорректным с моей стороны утверждать, что абсолютно все землеустроительные организации так небрежно относятся к оформлению документации о межевании. Однако, на практике нередко встречаются случаи, когда землеустроительные организации выполняют кадастровые работы некачественно и не в полном объеме. В связи с этим, в орган кадастрово-

СПУСТЯ ТРИ МЕСЯЦА С МОМЕНТА ОТПРАВЛЕНИЯ ПОСЛЕДНЕГО РЕШЕНИЯ О ПРИОСТАНОВЛЕНИИ, МЫ БЫЛИ ВЫНУЖДЕНЫ ОТПРАВИТЬ РЕШЕНИЕ ОБ ОТКАЗЕ О ПОСТАНОВКЕ НА КАДАСТРОВЫЙ УЧЁТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ПОСКОЛЬКУ ЗАКОНОДАТЕЛЬ УСТАНОВЛИВАЕТ ЧЁТКИЕ ВРЕМЕННЫЕ РАМКИ

го учета поступают документы (Описание земельного участка, межевой план), оформленные ненадлежащим образом, с многочисленными ошибками. В таких случаях, в соответствии с нормами законодательства, органами кадастрового учета принимаются, как это ни печально, решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета.

В случае, произошедшем с Игорем Владимировичем, то здесь изначально была допущена ошибка специалистами землеустроительной организации, которая и привела к таким последствиям — невозможность осуществить государственный кадастровый учет. Объясняя более простым языком, законодательство и программный комплекс не позволяют вносить в единую базу данных государственного кадастра недвижимости заведомо неверные сведения.

В данном случае, когда наши специалисты внесли в базу данных сведения о координатах, указанных в предоставленных документах, выяснилось, что границы земельного участка пересекают границы соседних земельных участков, уже отмежеванных и поставленных на кадастровый учет. Закон запрещает постановку на кадастровый учет земельных участков с наложением границ. Дело в том, что землеустроительные организации, проводя кадастровые работы, должны были использовать сведения о координатах соседних земельных участков, полученных в органе кадастрового учета самим заявителем. Почему-то сотрудники землеустроительной организации не воспользовались ими, что, в конечном

итоге, и послужило причиной неверного определения координат.

В решении об отказе в осуществлении кадастрового учета мы подробно перечислили все недочеты, которые нужно было устранить, и дали подробные рекомендации, чтобы возобновить государственный кадастровый учет. Причем, кроме неправильно указанных координат в Акте согласования границ земельного участка (это обязательная часть Описания) отсутствовали подписи правообладателей соседних участков, то есть границы участка, по сути, остались несогласованными.

После получения от нас решения о приостановлении житель Высокогорского района вернулся в землеустроительную организацию, где каталог координат поменяли, но значение площади, которая, после исправления координат, естественно, должна была измениться, оставили прежней. В итоге, Игорь Владимирович вновь получил от нас решение о приостановлении, хотя ошибка очень нелепая — невнимательность и безответственность конкретного сотрудника землеустроительной организации.

Видимо, потеряв все надежды на удачное завершение этой эпопеи, больше он к нам не возвращался, а в мае 2009 года, спустя три месяца с момента отправления последнего решения о приостановлении, мы были вынуждены отправить решение об отказе о постановке на кадастровый учет земельного участка, поскольку законодатель устанавливает четкие временные рамки — осуществление кадастрового учета приостанавливается на срок

до устранения причин, но не более чем на три месяца.

Сотрудники кадастровой палаты сочувствуют заявителям, которые приходят тратить неоправданно много времени по причине халатного отношения землеустроительных организаций. А ведь у них имеется договор, который должен четко закреплять права и обязанности сторон, оговаривать ответственность за нарушение пунктов договора.

Хочется напомнить читателям, что согласно Приказа Минэкономразвития России № 412 от 24.11.2008 г. «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков», с 1 июля 2009 года документы о межевании в форме Описания земельного участка, органами кадастрового учета не принимаются. Вместо него необходимо предоставить **МЕЖЕВОЙ ПЛАН**.

Директор ФГУ «ЗКП» по Республике Татарстан Музафарова Ленера Акмалутдиновна, к которой мы обратились за комментариями, пояснила нам: «Можно смело отметить, что землеустроительные работы пользуются большим спросом. Получая подготовленные от землеустроительных организаций документы о межевании, приходим к выводу, что в этих организациях работает очень много неквалифицированных специалистов. Анализируя эти документы, создается впечатление, что, так называемые специалисты, подготовившие их, имеют лишь приблизительное представление о землеустройстве, геодезии и картографии, а в то же время работы по межеванию стоят очень дорого и их проводят несколько месяцев. Тем не менее, люди вынуждены терпеливо платить и ждать результата. Основные причины приостановления и отказов в осуществлении ГКУ: пересечение границ смежных участков, нарушение поряд-

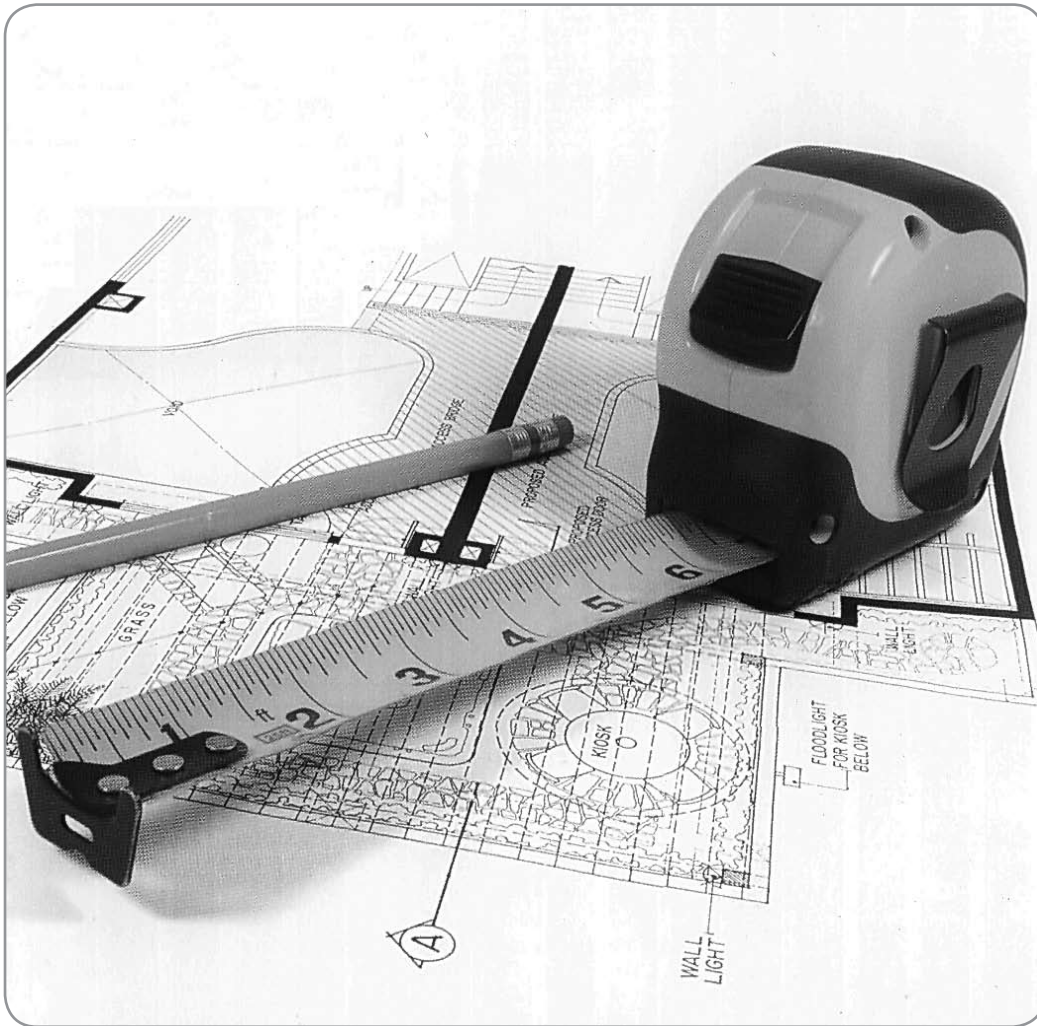
ка согласования границ. Часто документы, подготавливаемые землеустроительными организациями, оформлены с нарушениями требований законодательства Российской Федерации.

Хотелось бы напомнить, что с 1 марта 2008 года территориальное землеустройство заменено кадастровыми работами. Несмотря на то, что эти работы сходны с межеванием (итогом, как и прежде, является описание участка, установление его границ на местности), серьезно изменился порядок. Заказчики полностью освобождены от сбора каких-либо документов, справок. Всеми согласованиями, направлениями запросов и т.д. занимается исполнитель — кадастровый инженер, функции которого до 2011 года продолжают выполнять нынешние землеустроительные организации и частные предприниматели. В частности, исполнитель на основе правоустанавливающего документа на участок запрашивает в кадастре недвижимости сведения о контактных адресах владельцев смежных участков и обеспечивает процедуру согласования границ. Причем, сама эта процедура теперь становится несравненно проще. Так, если адрес правообладателя соседнего участка в кадастре не значится, то разыскивать его не требуется. Достаточно поместить объявление о предстоящем согласовании в местной газете, где публикуются официальные акты муниципальных властей. Принципиальным моментом является то, что выматывать заявителей добыванием справок землеустроители теперь не вправе.

Огромное количество отказов можно было бы избежать, если бы землеустроительные организации более ответственно и не так равнодушно относились к оформлению землеустроительной документации, и изучали бы нормативно-правовые акты, регулирующие кадастровую деятельность». ●

КАК И ДЛЯ ЧЕГО ПРОВОДИТСЯ ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ?

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



Техническая инвентаризация имеет своей основной задачей определение состава, состояния и стоимости строений, сооружений и др. недвижимого имущества или иными словами определяется количество, местоположение относительно друг друга, технические характеристики, состояние (физический износ) и инвентаризационная стоимость составляющей объект технического учета недвижимости.

По характеру и объему работ техническая инвентариза-

ция разделяется на первичную и инвентаризацию изменений.

Первичной называется инвентаризация, осуществляемая для получения учетно-технических данных об объекте. Такая инвентаризация производится путем обследования, съемки и технического описания объекта с составлением инвентаризационно-технической документации, из которой комплектуется новое инвентарное дело. В этом деле по мере поступления в последующем будут помещаться учетно-технические, разрешительные,

правоустанавливающие и др. документы, имеющие отношение к данному объекту и его правообладателям.

Инвентаризация изменений имеет целью регистрацию изменений в составе, состоянии и стоимости строений, учтенных при основной инвентаризации, и производится после капитального ремонта, перепланировки, возведении или сноса строений или сооружений, а также по другим причинам, вызывающим изменения в учетно-технических характеристиках.

В соответствии с действующим законодательством технической инвентаризации подлежат здания, помещения, сооружения, в том числе незавершенные строительством, а также самовольные возведенные, бесхозные и разрушенные, непригодные для дальнейшего использования объекты.

По результатам проведенных инвентаризационно-технических работ на объект капитального строительства подготавливается технический паспорт, хранящийся в архивах организации технической инвентаризации (далее — ОТИ), а заявителям выдается необходимая информация в виде копий и справок установленной формы.

Техническая инвентаризация объектов производится в следующем порядке:

- изучается имеющаяся на объект документация, изготавливаются рабочие чертежи, планы, схемы;

- проводятся натурные работы на объекте учета: обследование и обмер объекта с описанием их конструктивных элементов и определением физического износа, составляются абриса;

- в камеральных условиях вычерчивается: ситуационный план территории; поэтажный план строения, а при наличии конструктивных особенностей по просьбе заказчика разрезы здания или/и сооружения;

- заполняются данными учета разделы технического паспорта с предварительной их обработкой;

- проверяются, согласовываются и принимаются выполненные исполнителем работы;

- материалы технической инвентаризации регистрируются в архиве ОТИ.

ОТИ ЕЖЕГОДНО ПРОВОДЯТ ПЕРЕОЦЕНКУ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ПУТЕМ ПРИМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ИЗМЕНЕНИЯ ИХ ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

По организационно-технологическому признаку инвентаризационно-технические работы подразделяются на полевые (натурные) и камеральные.

К полевым (натурным) относят обследование со съемкой строений и сооружений с их территориями, описанием их конструктивных элементов и определением физического износа и составляются абриса. Обмер строения и сооружений производится рулеткой (либо обычной, либо лазерной) с округлением результатов измерений до 0.01 м. В зданиях (основных строениях и пристройках) наряду с обмером снаружи, производятся измерения внутренних помещений. При обмере помещений производится замер оконных и дверных проемов, санитарно-технического оборудования (раковины, водопроводные краны, ванны, унитазы, отопительные колонки). Вместе с тем через дверной проем измеряется в сантиметрах толщина стены или перегородки, внутренняя высота помещения, лестничные площадки, шахты лифтов, длина, ширина и высота маршей и число ступенек и т.д. Все производимые измерения и описания объекта заносятся в абрис. При обследовании здания (строения) производится техническое описание его частей (конструктивных элементов): фундамент, цоколь и стены, перегородки, подвальные, междуэтажные и чердачные перекрытия и полы, крыши, окна и двери, внутренняя и наружная отделка, отопление, водопроводно-канализационные устройства, газооборудование и электрооборудование, крыльца, лестницы, отмостки и др.

Самая сложная и ответственная часть полевых ра-

бот — обследование конструкций зданий с определением технического состояния и физического износа. Определение степени износа требует от исполнителя соответствующих навыков и большой эффективности с тем, чтобы видеть в конструкции главные факторы, влияющие на ее износ, и отбрасывать второстепенные несущественные. Техническое состояние и физический износ конструкции, как некоторая утрата ее первоначальных качеств, определяется при инвентаризации путем установления потери какой-то части основных свойств конструкции. Техническое состояние конструктивных элементов определяется, как правило, по внешним признакам. При этом учитывается, что большинство элементов взаимосвязано. Это позволяет делать заключение о состоянии конструктивных элементов, недоступных непосредственному осмотру.

Описание технического состояния должно отвечать признакам, приведенным в таблицах действующей методики и правил определения физического износа зданий.

По результатам полевых работ, в камеральных условиях с использованием различных графических программ вычерчиваются: поэтажный и ситуационные планы, а при наличии конструктивных особенностей по просьбе заказчика разрезы здания или/и сооружения; заполняются данными учета разделы технического паспорта с предварительной их обработкой, регистрации этой документации в ОТИ: присвоение реестровых и инвентарных номеров.

Для заполнения разделов технического паспорта, данные камеральных работ предва-

рительно проходят обработку с применением различных сборников и методик, основными из которых являются:

- подсчет площадей помещений и составление экспликации к поэтажному плану;
- классификация помещений;
- определение площадей и объемов строения;
- техническое описание;
- определение физического износа;
- определение инвентаризационной стоимости.

Согласно п.5.3. Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 г. № 37, действительная инвентаризационная стоимость объектов индивидуального жилищного строительства определяется ОТИ в соответствии с Порядком оценки зданий, помещений, сооружений, принадлежащих гражданам на праве собственности, утвержденным Приказом Минстроя РФ от 04.04.1992 г. № 87. Определение восстановительной стоимости производится путем корректировки стоимостей аналогов, представленных в сборниках (УПВС) с последующим пересчетом по индексам и коэффициентам.

В основу определения инвентаризационной стоимости объекта недвижимости положен затратный подход, определяющий стоимость воспроизводства недвижимости с учетом его износа.

Порядок оценки включает следующие этапы проведения работ:

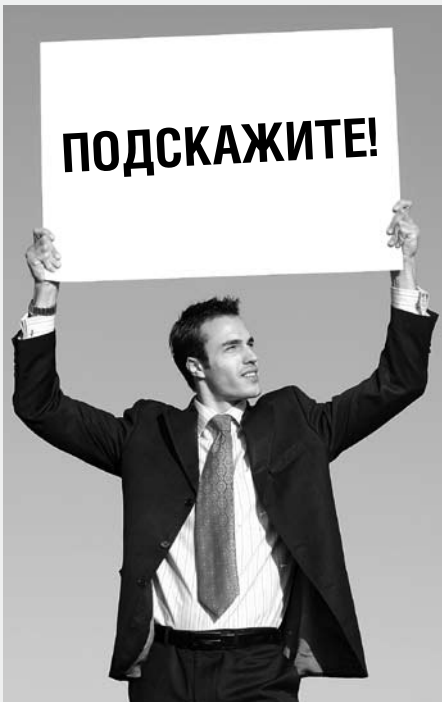
- определение восстановительной стоимости здания, строения, сооружения, помещения;
- установление износа объекта;
- определения действительной (остаточной) стоимости здания, строения, помещения;
- определения инвентаризационной стоимости объекта недвижимости, если объект состоит из нескольких зданий или/и сооружений.

Для решения этих и других задач используются сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости основных фондов, предусматривающие кубатурный способ оценки объектов.

ОТИ ежегодно проводят переоценку стоимости объектов недвижимости для целей налогообложения путем применения индексов изменения их инвентаризационной стоимости. Индексы изменения инвентаризационной стоимости определяются исполнительными органами власти субъектов РФ исходя из соотношения показателей, отражающих динамику изменения стоимости продукции в строительстве и стройиндустрии за предыдущий год.

Для получения технического паспорта заявитель должен обратиться с заявлением в ОТИ, предоставив правоустанавливающие документы на инвентаризируемый объект капитального строительства. В соответствии с п. 16 Положения об организации в Российской Федерации государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства (утв. Постановлением Правительства РФ от 04.12.2000 г. № 921) сведения об объектах капитального строительства предоставляются по заявлениям (запросам): владельцев (балансодержателей), или их доверенных лиц (при предъявлении надлежащим образом оформленной доверенности), наследников по закону или по завещанию, собственников объектов недвижимости. В том числе к таким лицам следует относить застройщиков объектов недвижимости, участников долевого строительства и др.

Проведение технической инвентаризации, а также выдача гражданам и юридическим лицам по их заявлениям документов об объектах капитального строительства осуществляются за плату, размер и порядок взимания которой устанавливаются законодательством Российской Федерации. ●



Моя бабушка хочет сделать на меня дарственную своего дома, можно ли сделать дарственную в любой нотариальной конторе, а потом просто зарегистрировать документы в УФРС по РТ или же необходимо ехать в Управление с бабушкой и там оформлять дарственную.

Следует различать этап печатания текста договора и подписания договора от этапа подачи документов на регистрацию.

Для печатания текста договора Вы можете обратиться в любую организацию, оказывающую юридическую помощь, в том числе и к нотариусу. Обязательности удостоверения нотариусом договора дарения не установлено, но если стороны желают удостоверить договор нотариально, они должны обратиться к нотариусу.

Если стороны не удостоверяют договор у нотариуса, то напечатанный самостоятельно или при помощи юридического консультанта договор стороны подписывают до обращения за регистрацией.

При обращении за регистрацией перехода права по договору дарения в регистрирующий орган должны обратиться стороны договора лично, либо уполномоченные стороной договора лица, которым оформлена нотариально удостоверенная доверенность для обращения от имени доверителя за регистрацией.

Был выделен земельный участок в аренду на 49 лет и построен дом. Право собственности зарегистрировано и имеется свидетельство о государственной регистрации. В настоящее время на этом участке старый дом снесен и построен новый дом с баней и надворными постройками. Подскажите пожалуйста порядок и

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 ВОЛНУЮЩИЕ ВАС ВОПРОСЫ, КОТОРЫЕ МОЖНО НАПРАВЛЯТЬ:

❶ ПОСРЕДСТВОМ ОФИЦИАЛЬНОГО ИНТЕРНЕТ-САЙТА:

WWW.ROSREESTR.ORG

❷ НА АБОНЕНТСКИЙ ЯЩИК ЖУРНАЛА: 420103, А/Я 200

перечень документов для перерегистрации нового дома?

Чтобы прекратить право на снесенный дом необходимо представить соответствующий документ из ОТИ, заплатить госпошину 500 руб. и подать заявление в Управление ФРС по РТ. Для регистрации права на построенный дом правоустанавливающими документами по закону «о дачной амнистии» будут — правоустанавливающий документ на земельный участок и кадастровый паспорт на жилой дом. Подробный перечень документов представлен на нашем сайте в разделе «Перечни документов» (www.rosreestr.org).

30 января 2003 года между мной и Службой земельного кадастра по г. Казани был заключен договор аренды земельного участка в Советском районе г. Казани. Разрешенное использование, целевое назначение — для индивидуального жилого дома. Договор был составлен в двух экземплярах, один из которых остался у арендодателя. Данный договор не прошел государственную регистрацию. Отсутствует опубликованное извещение о проведении торгов, торги проведены не были. Как зарегистрировать данный договор, если имеется только один оригинал договора и фактически нарушен порядок предоставления земельного участка в аренду? Согласно действующему законодательству такие договоры должны предоставляться в регистрирующий орган не менее чем в двух экземплярах. Является ли эта сделка недействительной?

Действительно, на государственную регистрацию договор аренды в соответствии с п.5 ст. 18 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предоставляется не менее чем в двух экземплярах — подлинниках. В случае предоставления договора аренды земельного участка в единственном экземпляре, в регистрации договора будет отказано в соответствии с абз.10, ст.20 Закона.

Что касается нарушенного порядка предоставления земельного участка: сделка, не соответствующая требованиям закона или иных

правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспариваема, или не предусматривает иных последствий нарушения (ст.168 Гражданского кодекса РФ). Согласно п. 1 ст. 167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Статьей 29 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления, обладающих правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах их компетенции в соответствии со статьями 9, 10 и 11 Земельного кодекса. В связи с этим Вам необходимо обратиться в орган местного самоуправления для вынесения решения о предоставлении Вам данного земельного участка в установленном порядке, в котором также можно признать недействительным решение, вынесенное с нарушением требований законодательства.

Я оформляю в данное время наследство на имущество, а именно жилой дом и земельный участок, оставшееся после смерти супруга. Нотариус отправил меня в суд устанавливать принадлежность вышеуказанного имущества супругу, т.к. при жизни он его в собственность не оформил.

В решении суда установили факт владения и пользования моим супругом имуществом и факт принятия мной наследства открывшегося после смерти мужа.

Могу ли я зарегистрировать право на дом и земельный участок в УФРС по РТ, не обращаясь к нотариусу, на основании решения суда.

В случае удовлетворения заявления решение суда само по себе не устанавливает право собственности наследника на принятое им наследственное имущество, а лишь служит основанием для выдачи ему свидетельства о праве на это имущество в установленном законом порядке. Перед обращением в УФРС по РТ с заявлением

о государственной регистрации прав собственности на жилой дом и земельный участок. Вам необходимо получить соответствующее свидетельство у нотариуса.

Мне принадлежит на праве собственности жилой дом, право было зарегистрировано в ГРП РТ в 2003 году. Право собственности на землю я зарегистрировал в 2009 году. В настоящее время, по данным обмера БТИ, площадь дома увеличилась на 9 кв.м по причине внутренней перепланировки и уточнения размеров дома. Получив все документы я обратился в Росрегистрацию. И получил ответ предоставить справку из БТИ о причине изменения площади. 11.04.09 с заявлением о внесении изменений в ЕГРП, я обратился повторно, устроив замечания изложенные в первом уведомлении. И повторно получаю уведомление от регистратора, в котором он просит предоставить заключение об обследовании дома. В соответствии с законом «О регистрации ...» кадастровый паспорт является единственным документом, подтверждающим факт создания индивидуального жилого дома и следовательно, получение разрешения на строительство (в том числе на перепланировку) не требуется. Прошу разъяснить эту ситуацию.

Обращаем Ваше внимание на то, что основанием для проведения перепланировки жилого помещения является решение о согласовании перепланировки, принятое органом местного самоуправления (ст. 26 Жилищного кодекса Российской Федерации). Завершение перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии (ст. 23 Жилищного кодекса РФ). За самовольно переустроенное и (или) перепланированное жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность. Заключение об обследовании дома необходимо для уточнения вопроса: не были ли затронуты при перепланировке несущие конструкции и другие характеристики их надежности и безопасности. В случае, если затронуты технические характеристики безопасности здания, необходимо получить разрешение на реконструкцию объекта и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию после проведенной реконструкции (ст. 51, 55 Градостроительного кодекса РФ).

По поводу кадастрового паспорта: данный документ подтверждает факт создания объекта индивидуального жилищного строительства. Документы, подтверждающие законность проведения перепланировки, реконструкции, перечислены выше. Исключения в вышеуказанных нормах отсутствуют.

Скажите, пожалуйста, какими нормативами определяется понятие жилое помещение.

Построили дом, есть крыша, настелены полы и потолки, внутри возведены перегородки.

Можно ли на такой дом получить тех. паспорт жилого здания?

Жилое помещение – изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан, являющееся недвижимым имуществом (ч.2 ст.15 Жилищного Кодекса РФ).

Согласно ч.1 ст.16 ЖК РФ к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Объект индивидуального жилищного строительства — отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи (ч.3 ст.48 Градостроительного Кодекса РФ).

На вновь созданный (построенный) объект индивидуального жилищного строительства по итогам его технической инвентаризации составляется технический паспорт по форме, утвержденной Приказом Минэкономразвития РФ от 17.08.2006 г. № 244. Согласно п.1.3 Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998 г. № 37, технический паспорт объекта индивидуального жилищного строительства оформляется на полностью законченный строительством жилой дом. При этом готовность объекта индивидуального жилищного строительства к эксплуатации определяется специалистами организации технической инвентаризации (ОТИ) самостоятельно в ходе проведения технической инвентаризации объекта. В техническом паспорте объекта индивидуального жилищного строительства указываются сведения о всех конструктивных элементах жилого дома, в том числе о таких как «стены», «перегородки», «крыши», «лестницы», «оконные и дверные проемы», «наружная и внутренняя отделка», «санитарно-техническое и электротехническое оборудование» и др. В случае если объект не готов к эксплуатации, в том числе при отсутствии внутренней отделки помещений, сантехнических приборов, электроприборов и др., специалисты ОТИ вправе отнести такой объект к объекту незавершенного строительства и отказать заявителю в выдаче технического паспорта на объект индивидуального жилищного строительства.

В ноябре 2007 г купил 1-комн.кв. Вместе с ней предыдущий собственник передал паспорт жилого помещения от 2005 г. и план квартиры, которые не соответствовали действительности, т.к. он (предыдущий собственник) произвел перепланировку и ремонт. Я не стал возражать, т.к. нужно было срочно уезжать и переоформлять документы не было времени. Сейчас хочу сам продать квартиру. Вопрос: нужно ли переоформлять паспорт и план жилого

помещения или можно ничего не менять, договорившись с покупателем? И если надо будет переоформлять, что мне будет за перепланировку: ведь никак не доказать, что это не я ее производил?

Перепланировка квартиры проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения (ст.26 Жилищного Кодекса РФ).

Для проведения перепланировки квартиры собственник данной квартиры до начала ее проведения обязан был представить в орган местного самоуправления вместе с заявлением правоустанавливающие документы на квартиру, проект перепланировки квартиры, технический паспорт квартиры и другие необходимые документы.

Завершение перепланировки квартиры подтверждается актом приемочной комиссии, который направляется в организацию технической инвентаризации (ОТИ) для внесения изменений в учетные сведения о квартире (ст.28 Жилищного Кодекса РФ). Внесение изменений в технический паспорт квартиры, в которой осуществлена перепланировка, проводится ОТИ по заявлению собственника. При этом к заявлению прилагаются документы, подтверждающие законность проведенной перепланировки квартиры: Решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения и Акт приемочной комиссии о завершении перепланировки квартиры.

Перепланировка квартиры, осуществленная при отсутствии решения органа местного самоуправления о согласовании перепланировки жилого помещения, является самовольной. Самовольно перепланированная квартира подлежит приведению в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые устанавливаются органом местного самоуправления, если иное не будет установлено решением суда (ст.29 Жилищного Кодекса РФ).

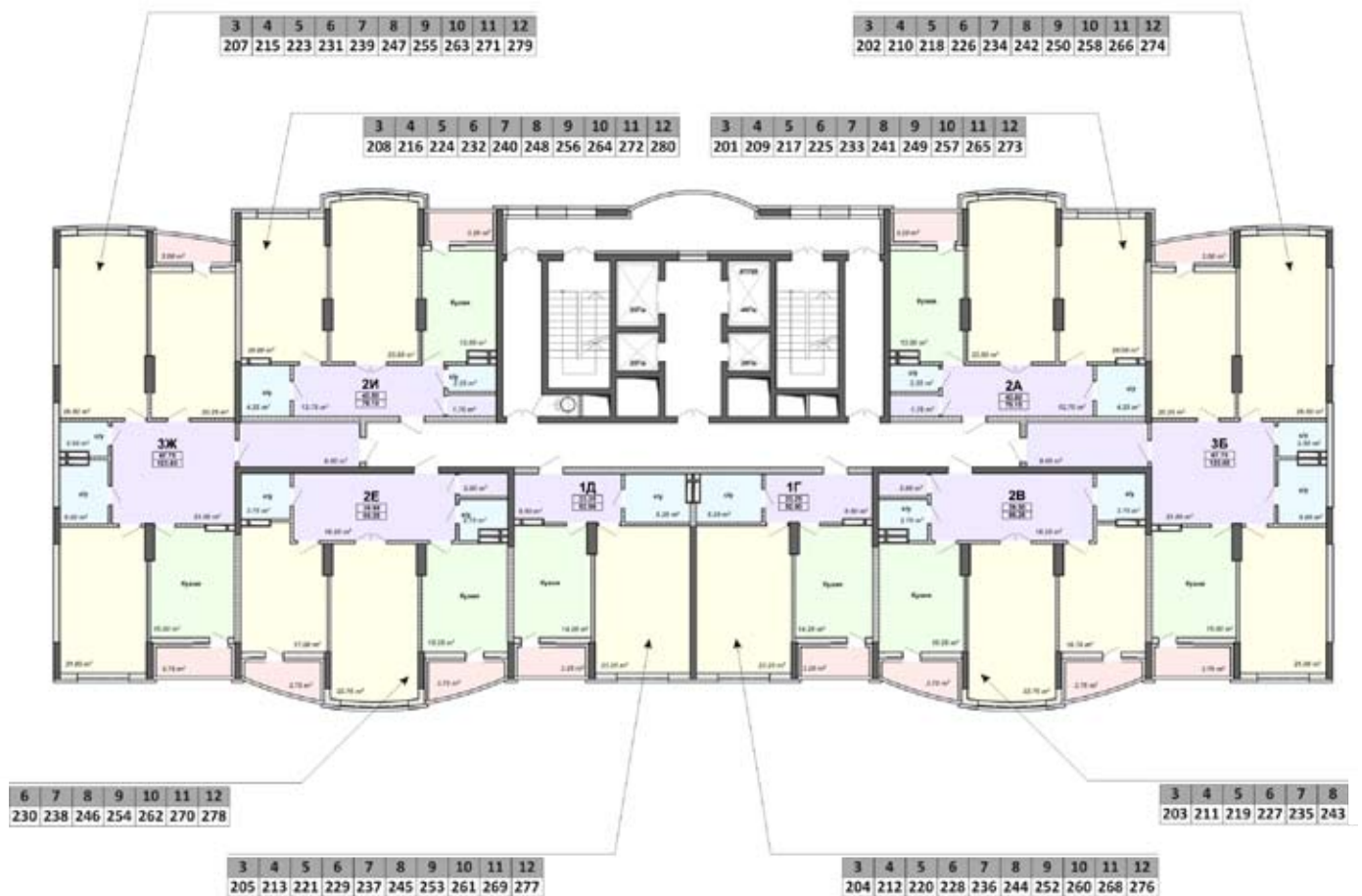
Если собственник квартиры не сможет представить в ОТИ документы, подтверждающие законность проведенной перепланировки квартиры, в техническом паспорте квартиры будет сделана отметка о том, что перепланировка в данной квартире является самовольной. Такая отметка в техническом паспорте делает невозможным совершение сделок с данной квартирой (п.2 ст.222 Гражданского Кодекса РФ).

Таким образом, поскольку квартира уже перепланирована без получения на то необходимого разрешения органа местного самоуправления, собственнику квартиры следует обратиться в суд для вынесения судом решения о сохранении квартиры в перепланированном состоянии. Согласно ч.4 ст.29 Жилищного Кодекса РФ на основании решения суда квартира может быть сохранена в перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

В КОНЦЕ АПРЕЛЯ НЫНЕШНЕГО ГОДА, ЗАКОНОДАТЕЛЬ ОЧЕРЕДНОЙ РАЗ ВНЕС ИЗМЕНЕНИЯ В ВОПРОСЫ УЧЁТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ЛИШИВ НЕМАЛОВАЖНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА И БЕЗ ТОГО «СКУДНУЮ» НОРМАТИВНУЮ БАЗУ В СФЕРЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАРАБАТЫВАЕМУЮ НА ПРОТЯЖЕНИИ ВОТ УЖЕ 80 ЛЕТ

САМОСТОЯТЕЛЬНОСТЬ НА ДОВЕРИИ. МНЕНИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ

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



Новый документ вызвал у специалистов, мягко говоря, недоумение. При этом до тех пор, пока документ не вступил в силу, оставалась возможность его поправить с помощью других нормативных актов. Увы, подобного не случилось и на сегодняшний день мы имеем весьма сомнительный, но показательный до-

кумент. Сомнительно, так как без инвентаризации не может быть и регистрации в ее нынешнем виде.

Речь идет о подписанном Премьер-министром Владимиром Путиным постановлении правительства РФ от 30 апреля 2009 года №388 «О внесении изменений в по-

становления Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 года №921 и от 13 октября 1997 года №1301».

Из нововведений постановления можно указать деление технической инвентаризации на первичную (вновь созданный объект — объект капитального строительства) и инвентаризацию изменений

характеристик объектов (например, реконструкция здания). В новом документе нет понятий «плановая» и «внеплановая» инвентаризация. Вместо внеплановой отныне будет инвентаризация изменений характеристик объектов учета. Собственно, почти одно и то же, за малым исключением. Прежде внеплановая ин-

вентаризация считалась необходимой для совершения сделок с объектами недвижимости. Теперь сделка — не причина для инвентаризации.

Причем техническая инвентаризация и государственный учет выполняются по заявлениям заинтересованных лиц. Иными словами, застройщик не обязан приглашать специалистов, которые поставили бы новый дом на учет и выдали технический паспорт. Это процедура признана необязательной. Теперь новый многоквартирный дом (введенный в эксплуатацию после 1 марта 2008г) и расположенные в нем помещения разрешено ставить на учет, представив копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и поэтажный план с указанием размеров и с экспликацией помещений.

По прежде действующему законодательству плановые инвентаризации проводились раз в пять лет, и с задачами совершенно определенными — выяснить, какие изменения произошли в судьбе объекта за пятилетку, и зафиксировать их. В результате такой проверки можно было выявить последствия и вполне законных действий, и противозаконных, например незаконного строительства, перепланировки помещений и т. д. Судя по всему, Правительство считает ныне живущих граждан настолько порядочными, что готово отказаться от контроля за самостроем или несанкционированным сносом и перепланировкой объектов. Паспортизация новостроек в такой системе является первой обязательной проверкой, без гарантий на последующие плановые обследования. О каком планировании капитальных ремонтов строений может идти речь при таком подходе? А если так, то обрушения строений, типа тех, что происходят в последнее время, вполне непредсказуемы. Понятно и то, что прекращение обязательной инвентаризации новостроек опустит госучет жилфонда на уровень случайности. Кро-

ме того, ныне функционирующие «сталинки и хрущевки» не «молодеют» год от года и зафиксированный при последней плановой инвентаризации процент износа останется для них вечным, что также сыграет свою роль в определении налогооблагаемой базы для собственников данного жилья. Инвентаризационные сведения стали теперь не нужны и при создании товарищества собственников жилья, хотя непонятно, чем это ТСЖ будет управлять и чем владеют его

проводится после завершения строительных работ на объекте и чаще всего после приема жилого дома в эксплуатацию, в целях описания объекта недвижимости и его составных частей с указанием местоположения, наименования, принадлежности, назначения, фактического использования, состава, технического состояния. Зная это и понимая, что инвентаризация не может служить административным барьером, напрашивается вывод о том, что никаких положи-

возникновению дополнительных споров и недоразумений;

В-четвертых, утрачивается организационно-технологическая база по оценке квартир для налогообложения, так как проектных данных недостаточно для оценки по укрупненным показателям;

Можно было бы добавить еще и такие казусы, как определение доли в праве общей собственности по «общей» проектной площади квартиры в соответствии с нормами Жилищного Кодекса РФ, опреде-

САМОВОЛЬНЫЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ПОМЕЩЕНИЙ В ДОМАХ ВВЕДЕННЫХ ПОСЛЕ 1 МАРТА 2008 Г. БУДУТ СПИСЫВАТЬСЯ НА СТРОИТЕЛЕЙ. ПО ЭТОЙ ПРИЧИНЕ КАКАЯ-ЛИБО БОРЬБА С ПЕРЕПЛАНИРОВКАМИ И ПЕРЕУСТРОЙСТВОМ ЖИЛЬЯ БУДЕТ ПРОИСХОДИТЬ ТОЛЬКО В ЗАЛАХ СУДА

члены, в частности — какими помещениями и в каком составе. Также без инвентаризации, только по желанию заявителя, жилые помещения могут получать кадастровые номера, а их владельцы кадастровые паспорта.

Таким образом, у государства теперь есть только две причины, чтобы вести технический учет объектов жилищного фонда: «составление государственной статистической и бухгалтерской отчетности по жилищному фонду» и «исчисление и контроль базы налогообложения недвижимости в жилищной сфере». Одна беда — налог будет рассчитываться на владельцев квартир исходя из очень приблизительных поэтажных планов, а действительная площадь квартиры останется для фискальных органов тайной.

Судя по материалам СМИ постановление призвано устранить избыточные административные барьеры при сдаче жилья и вопрос ставился об упрощении «регистрации прав», но его извратили и свели к отмене технической инвентаризации. Такова вот логика борьбы с административными барьерами. Так как в любом случае, первичная техническая инвентаризация

общепользовательных эффектов при сдаче жилья в эксплуатацию постановление не даст. А вот негативные последствия очевидны.

Во-первых, это крах достоверности государственного учета жилищного фонда. Если до постановления №388 достоверность учета еще как-то поддерживалась на плаву за счет паспортизации силами БТИ, то ныне какие-либо надежды на достоверность исчезают.

Во-вторых, самовольные перепланировки помещений в домах введенных после 1 марта 2008г. будут списываться на строителей. По этой причине какая-либо борьба с перепланировками и переустройством жилья будет происходить только в залах суда, по разбору аварий на основе следственных разборок по поиску виновных. Ни о каком судебном установлении фактов имеющих юридическое значение в условиях бесконтрольности и бездеятельности не может идти и речи;

В-третьих, в значительной мере усложняется идентификация помещений по техническим показателям в сделках с жилыми помещениями, что может привести к удлинению сроков регистрации прав и к

лени фактической отделки помещений по проектным данным, и, наконец, проведение обследований в натуре (т.е. проведение инвентаризации) без выхода в натуре, и др.

Пока же организации БТИ работают в прежнем режиме и надеемся на то, что данный документ будет дополнен нормативными актами, которые, определяют порядок проведения технического учета при отсутствии первичной инвентаризации, а также обозначат механизм взаимодействия соответствующих государственных структур при подготовке информации для целей налогообложения и государственного статистического учета.

Так же стоит понадеяться на благоразумие собственников жилья, не желающих регистрировать проектные площади со всеми вытекающими из этого последствиями. А вот моральный ущерб от внедрения постановления №388 возможно организациям БТИ придется ощутить на себе, так как весь негатив будут списывать вновь на БТИ. Для профилактики таких списаний остается пожелать БТИ стойкости, чтобы достойно выдержать очередную проверку на «прочность». ●

ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ЯВЛЯЮТСЯ ОДНИМИ ИЗ САМЫХ РАСПРОСТРАНЕННЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, УЧАСТВУЮЩИХ В ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОМ ОБОРОТЕ. ИМЕННО ПОЭТОМУ СРЕДИ ОБЪЕКТОВ, ПРАВА НА КОТОРЫЕ ПОДЛЕЖАТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ ЗАНИМАЮТ ЦЕНТРАЛЬНОЕ МЕСТО. ИНТЕРЕС С ЭТОМУ ВИДУ НЕДВИЖИМОСТИ ОБУСЛОВЛИВАЕТ И ДОСТАТОЧНО БОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО СУДЕБНЫХ СПОРОВ, СВЯЗАННЫХ С ПРАВАМИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ.



СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

ОЛЬГА ХУСАИНОВА / НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА ПРАВОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ
УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

В большинстве случаев права на жилые помещения приобретаются на основании разнообразных сделок: дарения, купли-продажи, приватизации, залога, долевого участия в строительстве и т.д. Однако за государственной регистрацией прав на квартиры граждане обращаются и на основании иных документов.

При этом заявителю, обращающемуся за государственной регистрацией права, важно установить — действительно ли имеющийся у него документ на квартиру является правоустанавливающим в соответствии со ст. 17 Федерального закона от 21.07.1997г. №122-ФЗ «О государствен-

ной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Нередки случаи обращения в Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан граждан за государственной регистрацией прав на квартиры на основании постановлений глав администраций соответствующих районов г. Казани «О предоставлении жилых помещений гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и приватизировавшим занимаемое жилье».

Так, за государственной регистрацией права собственности на трехкомнатную квартиру в УФРС по РТ обратились граждане Ж. и К. В качестве

основания для государственной регистрации права заявителями было представлено постановление Главы администрации Советского района г. Казани «О предоставлении жилых помещений гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий и приватизировавшим занимаемое жилье», в соответствии с которым указанным гражданам была предоставлена в собственность трехкомнатная квартира с утратой права собственности на ранее занимаемую квартиру. Управление вынуждено было отказать в регистрации права на квартиру в связи с тем, что вышеуказанное постановление Главы администрации Советского

района г. Казани не соответствует ст.217 Гражданского Кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Заявители, не согласившись с отказом в государственной регистрации права, обжаловали его в Советский районный суд г. Казани. Суд посчитал отказ законным в связи с тем, что «...распорядительный акт государственного ор-



гана и органа местного самоуправления о предоставлении жилого помещения из государственной или муниципальной собственности в собственность граждан не является основанием как для возникновения гражданских прав на жилое помещение, так и для государственной регистрации права, поскольку основанием может являться только договор приватизации жилого помещения», как указал суд. Кассационной инстанцией Верховного суда Республики Татарстан отказ Управления также был оценен как правомерный.

Полагаем, что в данном случае гражданам правильнее было бы обратиться в суд с заявлением об установлении факта владения и пользования квартирой на праве собственности. При этом решение суда об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом на праве собственности, вступившее в законную силу, является основанием для регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Иногда возникают ситуации, когда заинтересованные лица по тем или иным причинам оспаривают права собственников на объекты недвижимого имущества.

В Авиастроительный районный суд г. Казани обратилась гражданка З. с иском к гражданину Б. о признании имущества совместной собственностью супругов, об определении долей в совместной собственности супругов, о признании частично недействительным свидетельства о праве на наследство по завещанию. Требования истицы были обоснованы тем, что с 1988г. — момента вступления в брак с ответчиком, она, а позднее и ее дети, родившиеся в браке, проживали в спорном долевладении, принадлежащем отцу ответчика. После смерти отца, ответчик стал собственником домовладения как наследник по закону.

В 2003 году брак между истицей и ответчиком был расторгнут, но до 2008 года гражданка З. с детьми продолжала проживать в спорном доме. В 2008 году гражданин Б. обратился в суд с иском о выселении гражданки З. и детей из

РЕШЕНИЕ СУДА ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ФАКТА ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ЯВЛЯЕТСЯ ОСНОВАНИЕМ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

домовладения, которое состояло из двух объектов — дома и флигеля.

Не согласившись с требованием о выселении, гражданка З. обратилась с иском в Авиастроительный районный суд г. Казани.

Решением суда требования истицы были удовлетворены частично. Суд признал свидетельство о праве на наследство по завещанию, согласно которому собственником всего домовладения являлся гражданин Б., недействительным в части ½ доли в праве собственности на флигель в связи со следующим.

Флигель был возведен в 1990 году, то есть в период брака истицы и ответчика. Согласно ст.256 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором

между ними не установлен иной режим этого имущества. Также п.3 ст.34 Семейного кодекса Российской Федерации определено, что право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода. В связи с этим суд посчитал флигель совместно нажитым имуществом супругов и признал его принадлежащим на праве общей долевой собственности и истице и ответчику.

В то же время суд отказал гражданке З. в удовлетворении требования о признании права долевой собственности на дом, поскольку дом был построен в 1980 году и принадлежал отцу ответчика, которому он и оставил дом по завещанию. ●

ОТ ВСЕЙ ДУШИ ПОЗДРАВЛЯЕМ ТЕБЯ, ЮБИЛЯР!



8 ноября отметила 50-летний юбилей Садыкова Фарида Мазгутовна — заместитель начальника Менделеевского отдела Управления Росреестра по Республике Татарстан. Накануне этого замечательного праздника мы попросили поделиться с нами становлением ее карьеры, воспоминаниями о студенчестве, а так же планами на будущее.

Чем Вы руководствовались в выборе профессии?

В выборе профессии не было трудностей, примером послужил председатель комитета по земельным ресурсам и земельной реформе Менделеевского района РТ Галимарданов Муллаяна Салихович. Работая под его руководством, приходилось совместно решать все вопросы, связанные с улучшением состояния земель в районе, с оформлением правоустанавливающих документов на землю, разрешать спорные вопросы, возникающие между

землепользователями, перенимая при этом опыт и мудрость Муллаяна Салиховича.

Чем Вам запомнились годы учебы и работы?

Годы учебы и работы запомнились встречами и общением с интересными людьми, трудной, но веселой жизнью. Так как я родом из деревни и из большой семьи, с детства я любила работать на земле. В летние месяцы мы ездили со студенческими отрядами в город Астрахань и Республику Молдавия на уборку овощей и фруктов, что видимо и было предвестником в выборе моей будущей профессии.

Возможно ли было на кого то равняться?

Образцом преданности своему делу, работоспособности, энергии и умению находить единственно правильное решение в самых сложных ситуациях для меня является Таскира Лотфулловна Галева — моя учительница, долгие годы прослужившая руководителем аппарата в администрации Менделеевского района. Именно к ней я обращалась в трудный момент, зная, что она поможет, подскажет, поддержит.

Чему посвящаете свое свободное время?

Напряженный трудовой ритм оставляет мало времени на досуг, но каждую свободную минуту стараюсь проводить в кругу близких, особенно сейчас, когда есть возможность побаловать внучку. Я люблю

возиться на грядках, быть ближе к земле, природе. Люблю выращивать цветы, собирать ягоды в сенокосную страду, когда аромат разнотравья на лугу дурманит, напоминает беззаботное детство.

Что бы вы хотели изменить в работе?

В настоящее время жду изменений в структуре нашего Управления, которые заключаются в том, что будет создана новая организация — Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Надеюсь, с созданием данной организации будет создана структура «одного окна», что улучшит и облегчит работу с населением.

Какие качества Вы цените в людях?

Я больше всего ценю в людях искренность и доброту, надо быть таким человеком, чтобы к тебе тянулись. В коллективе надо жить интересами коллег, поддерживать их в любых начинаниях.

Дорогая, Фарида Мазгутовна, поздравляем Вас с Днем рождения! Ваша профессия всегда пользовалась уважением, так как она посвящена бесценному сокровищу страны — ее земле. И именно от Вашего профессионализма будет зависеть, то насколько рационально, эффективно она будет использоваться. Успехов Вам в почетном и ответственном деле, крепкого здоровья, добра и счастья!



В августе этого года прошел юбилей у почетного работника-землеустроителя, а ныне заслуженного пенсионера — начальника территориального отдела №9 (Арский и Атнинский районы) Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Республике Татарстан Минникаева Габдуллазяна Фазулзяновича.

За много лет своей трудовой деятельности Габдуллазян Фазулзянович прошел славный путь, отдавая знания и душевную теплоту всем тем, кто с ним работал. Труд

его был отмечен множеством наград. Даже теперь, находясь на заслуженной пенсии, к нему обращаются за советами, как граждане, так и бывшие коллеги.

Сейчас, оглядываясь в прошлое, он вспоминает о том, что сложностей, раздумий на тему желаемой профессии не существовало. Испытывая огромный интерес и понимая, что земельное дело требует аккуратности, точности и ответственности, почувствовал в себе силы, стремления реализовать себя именно в этой стезе. Так же немаловажную роль сыграла его безграничная любовь к родному краю, родным местам, где прошла его детство и юность, и где, наверное, тогда еще начало формироваться желание заниматься родной землей.

Ярким воспоминанием, начала трудовой деятельности, до сих пор является восстановление границ между районами. И, наверное, ничто не сравнится с искренней благодарностью людей после завершения их дела. Именно такие моменты давали уверенность, подкрепляли силы для дальнейшей усиленной работы.

В настоящее время, находясь на заслуженной пенсии, появилось много свободного времени, которое он всецело посвящает своей семье: детям, а особенно внукам. И, конечно же, без внимания не остается его любимое хобби — пчеловодство.

Так же Габдуллазяну Фазулзяновичу интересна актуальная на сегодняшний день тема развития процесса реорганизации нашего государственного органа, создания единого территориального органа — Управления Росреестра по Республике Татарстан. По его мнению, объединение трех организаций, создание новой структуры — верный и правильный шаг, так как это упростит, облегчит населению оформление прав на землю.

В заключение хотелось бы еще раз поздравить и поблагодарить Минникаева Габдуллазяна Фазулзяновича за отличный труд, добросовестное, ответственное и преданное отношение к своей работе.

Сердечно поздравляем с 60-летним юбилеем, желаем доброго здоровья Вам и Вашей семье, благополучия, оптимизма и всего самого наилучшего!

ПОЗДРАВЛЯЕМ ТЕБЯ, ЮБИЛЯР!

16 НОЯБРЯ ЭТОГО ГОДА НАЧАЛЬНИК САРМАНОВСКОГО ОТДЕЛА УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН — ТАИШЕВ РАХСИМ ШАМСЕМУХАМЕТОВИЧ ОТМЕТИЛ ВЕСЬМА ЗНАЧИМУЮ ДАТУ — 55 ЛЕТ. ЧТО И ПОСЛУЖИЛО ПРИЯТНЫМ ПОВОДОМ ДЛЯ БЕСЕДЫ С НИМ.



Почему вы решили стать юристом?

Нас в семье выросло четверо детей. Мать осталась вдовой в 29 лет; когда убили отца — председателя колхоза — мне было всего 7 месяцев. Тогда мы вдоволь ощутили на себе все тяготы безотцовщины. Мать, сейчас ее уже нет среди нас, нам всё время твердила о том, что надо быть достойными своего отца. Он был инвалидом ВОВ, имел орден Красной звезды, три медали «За отвагу», а такие медали давали и тогда, и сейчас за личную отвагу. Я горжусь своим отцом. Именно мама и научила всех своих детей быть примером во всем, уважать старших, защищать слабых, не брать чужое, быть законопослушными, а когда это надо, постоять за себя. В глухой татарской деревне, где я вырос, мы, кроме участкового инспектора милиции, людей в форме и не видели, но желание работать в правоохранительных органах уже возникло тогда, под влиянием матери. Я много читал книг о работе милиции, про войну, мемуары полководцев. Усиленно занимался спортом, боролся на сабантуях, как и все мои сверстники. Хотя среднюю школу окончил с очень хорошими оценками (в атте-

стате было всего три четверки, а все остальные пятерки) сразу учиться в вуз не пошел. Хотелось отслужить в рядах Советской Армии, как тогда было принято среди моих сверстников. В армии служил в Венгерской Народной Республике, там я и окончательно решил стать юристом, работником прокуратуры или работником милиции (следователем). После демобилизации еще два года работал водителем в Сармановской районной газете, работу любил, но осуществить свою мечту все равно хотелось. На очную форму обучения идти не мог, постеснялся матери, и поэтому сдал документы на заочное отделение юридического факультета КГУ в 1977 году. Как ни странно, я поступил на юридический факультет КГУ с первого раза, и уже с третьего курса по решению бюро РК ВЛКСМ пришел следователем в Сармановский ОВД. В милиции я отслужил 20 лет, из них почти 12 лет следователем, потом начальником ОВД при Сармановском РОВД, дослужился до звания майора. Наша следственная группа постоянно занимала 1-3 места среди сельских РОВД. За раскрытие конкретных громких преступлений в свое время министр внутренних дел награждал меня фотоаппаратом, по результатам моего расследования одного дела по дорожно-транспортному преступлению следственное управление МВД РТ выпустило экспресс-информацию в качестве обмена опытом.

Как вы пришли в систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним?

Когда премьер-министр РФ Кириенко в 1999 г. дал указание уволить милиционе-

ров в возрасте 45 лет, я решил уйти из милиции, хотя к тому времени мне еще не исполнилось 45 лет. Тогда глава Сармановского района Залаков А.М. предложил мне вакантную тогда должность директора Сармановского филиала регистрационной палаты при МЮ РТ, Председатель регистрационной палаты при МЮ РТ Людмила Васильевна Кузьмина приняла меня на работу. Эту работу полюбил с первых дней. Попав в такой коллектив после 20 лет службы в милиции, я был приятно удивлен доброжелательным отношением руководства и начальников отделов центрального аппарата, их специалистов ко мне и к каждому члену нашего коллектива.

Какого принципа придерживаетесь в своей работе?

В каждодневной своей работе стараюсь как можно эффективнее использовать свое рабочее время и рабочее время своих сотрудников. Для этого же им необходимо в первую очередь создать условия. Принципиально не допускаю работу «какнибудь», перед законом все равны, а в Сармановском отделе этот принцип соблюдается еще строже. Сам не допускаю грубости, не допущу этого со стороны других в отношении себя и своих сотрудников. Не переношу обман, требую точности во всем. Законное указание начальника должно исполняться в срок и качественно. Уважаю, признаю инициативных, умных и компетентных людей, несмотря на их возраст. Хотя в отделе существуют все принципы единоначалия, но вполне допускаются и принципы демократии.

Что ждете от объединения?

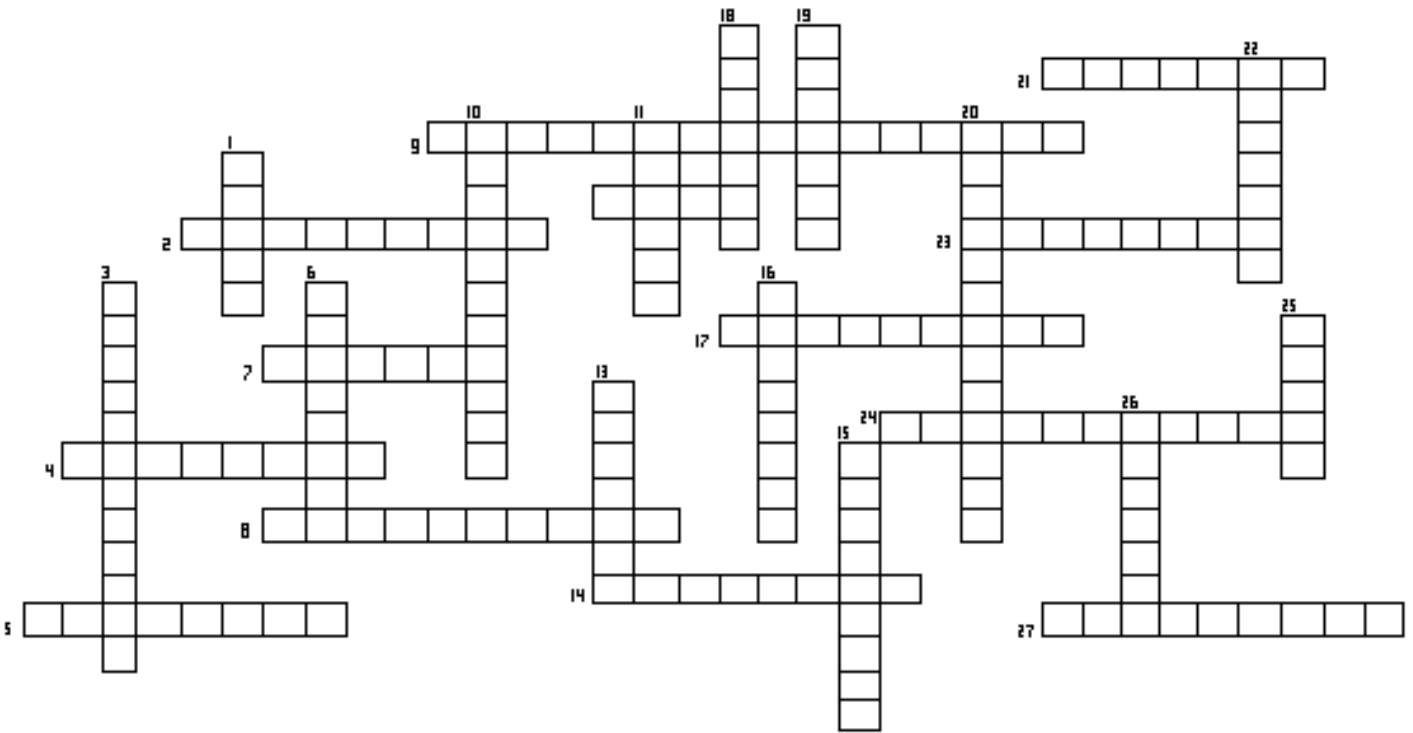
С 20 ноября 2009 г. мы уже стали другим учреждением. Не скрываю, ждал этого дня с некоторой тревогой, потому что, наверное, только дураки ничего не боятся. Любая ошибка с нашей стороны для граждан

может обернуться нерешимой проблемой в будущем, и поэтому объединение для меня и наших сотрудников еще и дополнительное испытание на профессиональную пригодность. И самое главное при этом, чтобы наши граждане не почувствовали никаких связанных с объединением неудобств. Для этого Руководитель Управления Росреестра по Республике Татарстан Азат Галимзянович очень оперативно провел структурные изменения, а результаты начатых совместных приемов граждан с ФГУ «Земельная кадастровая палата» по РТ дали нам уверенность, что мы успешно пройдем и этот этап и станем единым органом, работающим на благо людей. По начатому совместному приему граждан коллектив уже доказал, что мы на правильном пути, тем более «о едином окне» мечтали почти с самого начала нашей деятельности. Кроме того, в плане технического оснащения обособленных отделов, думаю, произойдут существенные изменения в лучшую сторону, ведь сейчас у нас общая задача, общие результаты работы.

Ваши планы на будущее?

Я, как и любой родитель, планы в личной жизни связываю только с благополучием своих детей и своих родных. А в службе хотелось бы взаимопонимания с людьми и с коллективом, они мне очень близки, даже и с некоторыми их недостатками и достоинствами. Задачи, которые перед нами поставлены руководством Управления Росреестра по РТ, нами должны быть решены по закону и в срок. Надеюсь также, что отдел продолжит занимать достойные передовые места среди обособленных отделов нашего Управления Росреестра по РТ, и тем самым я смогу оправдать оказанное мне доверие. ●

ПРОВЕРЬ СЕБЯ!



ВЕРТИКАЛЬ

- 1 1 Описание имущества и объявление запрета распоряжаться им.
- 3 3 Письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом, другому лицу для представительства перед третьими лицами.
- 6 6 Помещение в многоквартирном доме, состоящее из одной или нескольких комнат, а так же помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком помещении.
- 1 1 1 Запись учетных данных о документах, предназначенных для хранения в любой учетной форме.
- 1 1 1 Действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.
- 1 1 3 Сбор в регистрирующем органе, за совершение юридически значимых действий.
- 1 1 5 Глава государства, гарант конституции прав и свобод человека и гражданина.
- 1 1 6 Право ограниченного пользования чужим имуществом, разновидность ограниченных вещных прав.
- 1 1 3 Профессиональный юрист, которому в установленном порядке разрешено оказывать платную юридическую помощь гражданам и организациям.

- 1 1 9 Соглашение двух или более лиц.
- 2 1 0 Документ подтверждающий государственную регистрацию, либо какое-нибудь обстоятельство.
- 2 1 2 Совокупность систематизированных сведений об объектах налогообложения.
- 2 1 5 Способ обеспечения исполнения обязательств.
- 2 1 6 Маклер по операциям с жильем или другими видами недвижимости.

ГОРИЗОНТАЛЬ

- 2 2 Определение на местности и юридическое оформление границ земельной собственности (владения).
- 4 4 Дисциплина изучающая формы и размеры земли, занимающаяся съемкой и измерением больших площадей земной поверхности.
- 5 5 Должностное лицо совершающее нотариальные действия.
- 7 7 УФРС по РТ в просторечии.
- 8 8 Юридическое или физическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке, строительство, реконструкцию объекта.
- 9 9 Признаваемая государством, за гражданином, возможность, иметь гражданские права и нести гражданские обязанности.

- 1 1 2 Одно из существенных условий договора.
- 1 1 4 Упрощения процедуры государственной регистрации прав на принадлежащие физ. лицам объекты недвижимого имущества, документы на которые частично отсутствуют, либо не соответствуют требованиям действующего законодательства — дачная
 - 1 1 7 Утвержденный порядок осуществления служащим, прав и обязанностей — должностной
 - 2 1 1 Залог любого недвижимого имущества.
 - 2 1 3 Любой письменный акт, имеющий юридическую силу или носящий служебный характер.
 - 2 1 4 Организация публичной власти, обладающая аппаратом принуждения и распространяющая свою власть на определенной территории.
 - 2 1 7 Общественно опасное явление в сфере политики или государственного управления, выражающееся в умышленном использовании лицами, осуществляющими функции представителей власти, а также находящимися на государственной службе, своего служебного положения для противоправного получения имущественных и неимущественных благ и преимуществ в любой форме, а равно выражающееся в подкупе этих лиц.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ГРАФИК РАБОТЫ С ЗАЯВИТЕЛЯМИ ОБОСОБЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПРИЕМА ДОКУМЕНТОВ

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

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

График работы с заявителями дополнительного пункта приема документов отдела государственной регистрации ипотеки и договоров долевого участия Управления по адресу:

г. Казань, ул. Меридианная, д.1а

Понедельник	с 08.00 до 17.00
Вторник	с 08.00 до 17.00
Среда	с 08.00 до 17.00
Четверг	с 08.00 до 17.00
Пятница	с 08.00 до 16.00

График работы с заявителями дополнительного пункта приема документов отдела государственной регистрации ипотеки и договоров долевого участия Управления по адресу:

г. Казань, ул. Четаева, д. 56

Понедельник	с 08.30 до 17.30
Вторник	с 08.30 до 17.30
Среда	с 08.30 до 17.30
Четверг	с 08.30 до 17.30
Пятница	с 08.30 до 16.30

График работы с заявителями дополнительного пункта приема документов отдела государственной регистрации ипотеки и договоров долевого участия Управления по адресу:

г. Казань, ул. Петербургская, д. 40

Понедельник	с 09.00 до 18.00
Вторник	с 09.00 до 18.00
Среда	с 09.00 до 18.00
Четверг	с 09.00 до 18.00
Пятница	с 09.00 до 17.00

График работы с заявителями территориальных отделов Управления Росреестра по РТ

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

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

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

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

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

ОБОСОБЛЕННЫЕ ОТДЕЛЫ ПРИЕМА ДОКУМЕНТОВ УПРАВЛЕНИЯ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН В Г.КАЗАНЬ

Зареченский отдел

г. Казань, ул. Гагарина, д. 103

533-25-31

Документы на государственную регистрацию прав и сделок на недвижимое имущество принимаются по Московскому, Кировскому, Авиастроительному районам г.Казани, в том числе ведется совместный прием документов (по принципу одного окна) на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и регистрацию прав по «Дачной амнистии» на объекты, расположенные в Высокогорском районе

ОБОСОБЛЕННЫЕ ПУНКТЫ ПРИЕМА ДОКУМЕНТОВ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН В Г.КАЗАНЬ

Ново-Савиновский,

г. Казань, ул. Адоратского, д. 29 Б, 556-19-29

Документы на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество принимаются по всем районам г.Казани, в том числе ведется совместный прием документов (по принципу одного окна) на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и регистрацию прав по «Дачной амнистии» на объекты, расположенные в Зеленодольском районе РТ.

Приволжский, г. Казань,

ул. Ипподромная, д. 17, 277-88-06

Документы на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество принимаются по всем районам г.Казани, в том числе регистрация прав по «Дачной амнистии» на объекты, расположенные в Лаишевском районе РТ.

Советский, г. Казань,

ул. Шуртыгина, д. 1, 273-25-68

Документы на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество принимаются по всем районам г.Казани.

Азинский, г. Казань, Пр. Победы, д. 100, 533-25-20

Документы на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество принимаются по всем районам г.Казани, в том числе ведется совместный прием документов (по принципу одного окна) на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и регистрацию прав по «Дачной амнистии» на объекты, расположенные в Лаишевском районе РТ.

Авиастроительный район,

г. Казань, ул. Копылова, д. 2, 533-02-74

Документы на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество принимаются по всем районам г.Казани, в том числе регистрация прав по «Дачной амнистии» на объекты, расположенные в Высокогорском районе.

Также с июля 2009г. открыт дополнительный офис отдела регистрации ипотеки УФРС по РТ по адресу:
г. Казань, ул. Петербургская, д.40.

В данном офисе прием документов осуществляется по предварительной записи на сделки, связанные с оборотом закладных.

тел.: 533-43-46

ЖУРНАЛ
**КАЗАНСКАЯ
 НЕДВИЖИМОСТЬ**

Квартиры

Более 300 страниц

Дома

полезной

Участки

информации

Офисы

в неделю



ПОЛОЖИТЕЛЬНАЯ РЕПУТАЦИЯ - специализированное издание о недвижимости издается 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 и России, собственные аналитические материалы, интервью с экспертами рынка недвижимости

ДОСТУПНО – в традиционных рубриках «Юридическая консультация», «Советы специалистов», «Ипотека» можно найти ответы на вопросы, связанные с недвижимостью

ПОЛЕЗНО – возможность бесплатной консультации юриста в рамках проекта «Юридическая консультация».

www.kazned.ru



АНТИКА

Проектная декларация размещена на сайте www.antika-plus.ru
Лит. № Д554306

Элитный жилой комплекс «РЕНЕССАНС»

Назвав свой жилой комплекс «Ренессанс» - возрождение, авторы исходили из метафизического начала, присутствующего в классической архитектуре: возникнув однажды, она сразу дала совершенную форму и ее лучшие образцы актуальны сегодня, как и две тысячи лет назад. Жилой комплекс под названием «Ренессанс» запроектирован на участке, ограниченном улицами Касаткина-Тельмана Вахитовского района (рядом с НКЦ «Казань») г. Казань.



*Подробности акции в офисе фирмы «Антика»

Квартиры площадью от 82,1 до 136,21 кв.м



- Высота потолка 3,64 м
- Французские лифты «OTIS»
- Немецкая отопительная техника «Vuderus»
- Эксклюзивный дизайн холлов, вестибюлей
- Собственная управляющая компания
- 3-х уровневая автостоянка: 2 подземных этажа и 1 цокольный
- Охрана комплекса

Реклама

290-40-70, 526-53-12, 526-53-45 www.antika-plus.ru
Спартаковская, 6, офис 808, ОЦ «Сувар Плаза»